

IMPLIKASI HUKUM TERHADAP TINDAKAN PENGAMBILALIHAN TANAH OLEH PIHAK KETIGA YANG TIDAK MEMPUNYAI SERTIFIKAT SAH DAN UPAYA PERLINDUNGAN BAGI PEMEGANG SAH HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor: 10/G/2023/PTUN.BL)

Tami Rusli, Vivian Chandra

Universitas Bandar Lampung, Indonesia

Author Corresponding:
Vivian Chandra

Abstract.

The illegal takeover of land by third parties without valid certificates often occurs in various regions of Indonesia. The crucial role of land motivates people to seek and control it. This action has serious and complex legal implications that affect legitimate land ownership rights. Land ownership disputes frequently arise when a piece of land is owned by more than one person with duplicate certificates, and numerous other parties use, build on, and claim land that does not belong to them. The issues addressed in this study are the Factors Causing the Occurrence of Land Takeover Actions by Third Parties without valid certificates (Case Study: Decision 10/G/2023/PTUN.BL) and the Resolution of Problems related to Land Takeover by Third Parties without Valid Certificates, as well as the Protective Measures for Certificate Holders of the Land (Case Study: Decision 10/G/2023/PTUN.BL).

Keywords : The Land Acquisition, Valid Certificates, Dispute Resolution

PENDAHULUAN

Indonesia sering sekali terjadi permasalahan atau konflik mengenai tanah/agraria, salah satunya tentang tindakan pengambilalihan tanah oleh pihak ketiga yang tidak memiliki sertifikat sah. Pengambilalihan tanah semacam ini dapat memiliki implikasi hukum yang serius dan kompleks yang dapat mempengaruhi hak-hak kepemilikan sah atas tanah. Penyebab berbagai konflik agraria sering terjadi karena adanya berbagai faktor, meliputi penguasaan atas tanah serta perebutan sumber daya alam. Permasalahan atau konflik agrarian terjadi akibat dari adanya kesenjangan atau ketidakserasian antara sumber agrarian dan sumber lainnya.

Tanah dapat dimiliki oleh perseorangan, kelompok, atau instansi pemerintah. Hak kepemilikan tanah ini dilindungi oleh hukum untuk

memastikan bahwa pemilik memiliki otoritas hukum, legitimasi dan kepercayaan atas properti mereka.¹ Pertikaian “yang melibatkan tanah sebagai sumber konflik”. Dalam konteks pendekatan konflik, istilah “Sengketa Tanah” dapat digambarkan sebagai manifestasi konflik yang akan muncul dan berkembang. Selanjutnya, kasus pertanahan merujuk pada pertikaian, konflik atau perkara yang terkait dengan kepemilikan tanah dan memerlukan penanganan hukum yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²

Hak atas tanah mempunyai arti penting bagi Masyarakat serta kehidupan, dan kebebasan pribadi. Di sisi lain, merupakan kewajiban negara untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah. Namun hak tersebut tetap harus di batasi oleh kepemilikan seluruh harta benda, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak harus memiliki alat bukti kepemilikan dengan kata lain, memiliki sesuatu yang tidak memiliki alat bukti kepemilikan sama halnya dengan tidak memiliki benda.³ Kepemilikan tanah di Indonesia tidak dapat sembarang mengklaim kepemilikan tanah, jika tidak ada bukti yang jelas mengenai kepemilikan tanah, maka tanah tersebut dianggap milik negara. Oleh karena itu, jika seseorang ingin memiliki tanah, mereka harus mendaftarkan tanah tersebut di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN).⁴

Persoalan mengenai konflik pertanahan banyak terjadi pada daerah-daerah di Indonesia termasuk salah satu contoh daerah yang banyak mengalami sengketa dan perebutan hak atas tanah ada di Wilayah Provinsi Lampung yang banyak melanda daerah pedesaan maupun perkotaan. Kanwil ATR/BPN Provinsi Lampung dalam suatu pemberitahuan, mencatat ada lebih dari 50 kasus sengketa dan perebutan hak atas tanah di kota/kabupaten, yang dilaporkan ke BPN. Dan sementara sudah tercatat kasus yang telah ditangani ialah 285 kasus pertanahan, mulai dari tahun 2020-2021, dan 198 kasus diantaranya telah berhasil dituntaskan. Pada tahun 2022, kasus mafia tanah banyak mengalami peningkatan adalah kasus penyerobotan tanah seluas 7.250 hektar di Kota Bandar Lampung yang terjadi akibat kasus pemalsuan isi sporadic dan pemalsuan dua sertifikat rumah.⁵

Terdapat sejumlah data yang disebutkan diatas, Adapun satu contoh permasalahan mengenai pengambilalihan tanah oleh pihak ke-tiga dan banyak terjadinya sengketa tanah di Kota Bandar Lampung, dimana Hak atas tanah yang dimiliki oleh Hj.Izlifa. telah terdapat bangunan pondasi tanpa izin dari pemilik Hj.Izlifa, yang diketahui bahwa bangunan pondasi yang dibuat ditanah milik Hj.Izlifa ini telah di bangun ,bangunan atas nama Nindya Widyanti. Nindya mengaku bahwa tanah Hj.Izlifa telah ia beli dan mempunyai sertifikat Hak Milik Nomor 811/Tj.S kelurahan Tanjung senang,

bahwa dari permasalahan tersebut terjadi karena adanya bergerak maupun yang tidak bergerak harus memiliki alat bukti kepemilikan dengan kata lain, memiliki sesuatu yang tidak memiliki alat bukti kepemilikan sama halnya dengan tidak memiliki benda.³ Kepemilikan tanah di Indonesia tidak dapat sembarang mengklaim kepemilikan tanah, jika tidak ada bukti yang jelas mengenai kepemilikan tanah, maka tanah tersebut dianggap milik negara. Oleh karena itu, jika seseorang ingin memiliki tanah, mereka harus mendaftarkan tanah tersebut di Kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (Kementrian ATR/BPN).⁴

Persoalan mengenai konflik pertanahan banyak terjadi pada daerah-daerah di Indonesia termasuk salah satu contoh daerah yang banyak mengalami sengketa dan perebutan hak atas tanah ada di Wilayah Provinsi Lampung yang banyak melanda daerah pedesaan maupun perkotaan. Kanwil ATR/BPN Provinsi Lampung dalam suatu pemberitahuan, mencatat ada lebih dari 50 kasus sengketa dan perebutan hak atas tanah di kota/kabupaten, yang dilaporkan ke BPN. Dan sementara sudah tercatat kasus yang telah ditangani ialah 285 kasus pertanahan, mulai dari tahun 2020-2021, dan 198 kasus diantaranya telah berhasil dituntaskan. Pada tahun 2022, kasus mafia tanah banyak mengalami peningkatan adalah kasus penyerobotan tanah seluas 7.250 hektar di Kota Bandar Lampung yang terjadi akibat kasus pemalsuan isi sporadic dan pemalsuan dua sertifikat rumah.⁵

Terdapat sejumlah data yang disebutkan diatas, Adapun satu contoh permasalahan mengenai pengambilalihan tanah oleh pihak ke-tiga dan banyak terjadinya sengketa tanah di Kota Bandar Lampung, dimana Hak atas tanah yang dimiliki oleh Hj.Izlifa. telah terdapat bangunan pondasi tanpa izin dari pemilik Hj.Izlifa, yang diketahui bahwa bangunan pondasi yang dibuat ditanah milik Hj.Izlifa ini telah di bangun ,bangunan atas nama Nindya Widianti. Nindya mengaku bahwa tanah Hj.Izlifa telah ia beli dan mempunyai sertifikat Hak Milik Nomor 811/Tj.S kelurahan Tanjung senang, bahwa dari permasalahan tersebut terjadi karena adanya sertipikat “Tumpang

¹ Irsan Rahman. dkk. 2023. *Analisis Hukum Perdata terhadap Kasus Penyerobotan Tanah*. Jurnal Tana Mana. Makassar. Vol 3. No.1. hlm 1.

² Prasetyo Aryo. dkk. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*. Notarius. Vol 13. No. 1. hlm 155³ Mukadir Iskandar Syah. 2014. *Sertifikat Tanah Ganda, Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma. Jakarta Utara. Vol 4. No.2 hlm.44

Tindih Hak Atau sertipikat Hak Atas Tanah Yang Salah Satunya atas Haknya Jelas Terdapat kesalahan.”di dalam kasus ini sudah dinyatakan bahwa objek sengketa batal atau tidak sah atas sertipkat milik Nindya Widyanti dan dinyatakan tidak memiliki hak atas tanah milik Hj.Izlifa.

Seringkali terdapat perselisihan mengenai kepemilikan atas sebidang tanah dalam masyarakat, karena tanah tersebut dimiliki oleh lebih dari satu orang yang sama- sama memiliki sertifikat hak atas tanah, dan maraknya pihak lain yang memakai, membangun dan mengakui tanah yang bukan miliknya. Hal ini menyebabkan adanya persoalan sengeketa hak atas tanah. Jika tidak segera diselesaikan, kepemilikan tanah yang bersifat Bersama ini dapat menyebabkam permasalahan yang lebih kompleks di masa depan. Bahkan tanah yang masih dalam sengeketa tidak dapat dipakai dengan efektif oleh pemilik yang mempunyai tanah maupun sertifikat sah dan pihak-pihak lainnya.

Berdasarkan fakta lapangan yang ditemukan dalam Sertifikat Hak Atas Tanah tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dan perlindungan hukum yang sepenuhnya kepada pemeganh hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah masih dapat digugat di pengadilan oleh seseorang yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut, dalam hal ini sertifikat tersebut dapat dicabut jika dapat dibuktikan tanpa keraguan bahwa pemilik yang sah adalah orang yang bersangktn.

Meskipun sertifikat Hak Atas Tanah merupakan bukti yang kuat bagi pemegang hak pemgang sertifikat sah, namum tetap ada kemungkinan adanya klaim atau tuntutan dari pihak lain terhadap hak tanah yang telah diberikan sertifikat. Hal ini dapat menyebabkan sengketa yang kemudian harus diselesaikan melalui Lembaga pengadilan. Dalam proses pengadilan, para pihak akan diberikan kesempatan untuk mencapai kesepakatan bagi para pihak untuk damai dan bermusyawarah, Apabila para pihak tidak dapat mencapai kata sepakat, maka hakim akan melanjutkan

persidangan di pengadilan dengan mengingat dan menerapkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan sesuai dengan asas hukum konstruktif. Sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan akibat adanya tuntutan pihak ketiga yang disebutkan sebelumnya. Cakupan aksi perampasan tanah oleh masyarakat sangatlah luas.pada dasarnya adalah pencerminan dari dinamika kolektif (*collective dynamics*) atau perilaku kolektif (*collective behavior*).⁶

Terjadi sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional akan memberikan surat keterangan hak milik yang menjadi bukti kuat kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat merupakan salah satu jenis bukti hak atas tanah yang dapat dipercaya dan sah. Selama tidak ada seorang pun yang menggugat keabsahan sertifikat dan membuktikan cacat hukumnya.⁷

Permasalahan mengenai pengambil alihan tanah oleh pihak lain, Pemilik yang merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan hukum perdata untuk mendapatkan kembali hak kepemilikannya. Mengumpulkan bukti kuat bahwa mereka adalah pemilik sah tanah adalah hal pertama yang perlu dilakukan. Bukti-bukti tersebut dapat berupa sertifikat tanah, akta tanah, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, atau bukti pembayaran pajak. Pemilik yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata terhadap orang yang mengambil alih tanah tersebut setelah mengumpulkan cukup bukti. Gugatan ini telah diajukan ke pengadilan yang sesuai dan harus mematuhi semua persyaratan hukum yang relevan. Pemilik yang yakin telah dirugikan harus mempertahankan klaim kepemilikannya di pengadilan dan menyertakan bukti-bukti pendukung. Pihak yang sah sebagai pemilik tanah juga harus menjelaskan bagaimana pengambilalihannya dan apa dampak pengambilalihan tanah oleh pihak lain terhadap pemilik aslinya.

Kesimpulannya, perampasan tanah merupakan pelanggaran berat terhadap hak milik yang dapat diajukan ke pengadilan perdata oleh pemilik yang merasa kesal. Pemilik yang yakin bahwa mereka telah dirugikan dalam proses perdata ini harus memberikan bukti yang kuat dan mematuhi semua protokol hukum yang relevan. Dalam kasus perampasan tanah, sangat penting untuk mencari bantuan dari profesional hukum yang berpengalaman untuk mempertahankan hak kepemilikan tanah yang sah dan memenangkan kasus di pengadilan.⁸

⁴ Tami Rusli. dkk. 2023. *Percepatan Penyertipikatan Tanah melalui Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di BPN Provinsi Lampung*. Asmir Lau Jou Shinta 5. Bandar Lampung. Vol 4. No.105. hlm.255

⁵ Hisar Sitanggang. *Membrantas Mafia Tanah*. 5 Oktober 2023. <https://lampung.antaranews.com/amp/berita/659285/memberantas-mafia-tanah-di-lampung>

⁶ Satria Sukananda. 2021. *Analisis Hukum Bentuk Penanggulangan Tindak Pidana Penyerobotan Tanah di Indonesia*. Indonesia Journal of Criminal Law and Chriminology (IJCLC). Yogyakarta. Vol 2. No.3. hlm.162

⁷ Andrian Sutedi. 2006. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta.hlm. 57

⁸ Irsan Rahman. Op.cit.hlm.7

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dari penjelasan data yang sudah dijabarkan oleh peneliti, beberapa masalah yang terjadi terkait pengambil alihan tanah atau perebutan tanah oleh pihak lain yang kerap terjadi di Kota Bandar Lampung seperti di daerah Sukarame, daerah Teluk Betung dan daerah Pagar Alam, dimana dengan adanya masalah perebutan dan pengambil alihan tanah ini kerap sekali sering terjadi, untuk alasan itulah penulis akan melakukan penelitian dengan Upaya menemukan factor penyebab pengambil alihan tanah dan juga bagaimana penyelesaian sengketa perebutan tanah ini dengan mengangkat judul **“Implikasi Hukum Terhadap Tindakan Pengambilalihan Tanah Oleh Pihak Ketiga yang Tidak Mempunyai Sertifikat Sah dan Upaya Perlindungan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 10/G/2023/PTUN.BL)”**

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini yaitu metode penelitian Pendekatan Yuridis Normatif Pendekatan dalam penelitian hukum yang memfokuskan pada analisis terhadap aspek normatif atau kaidah hukum, pendekatan ini melibatkan studi keputusan (Library Resreach) untuk mempelajari hal-hal yang bersifat teoritis, seperti asas-asas hukum dalam teori/pendapat sarjana dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk memahami dan menginterpretasikan hukum berdasarkan prinsip-prinsip, konsep, dan aturan yang ada dalam hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Timbulnya Tindakan Pengambilalihan Tanah oleh Pihak Ketiga yang Tidak Mempunyai Sertifikat Sah (Studi Putusan: 10/G/2023/PTUN.BL)

Ketidakpedulian pemilik tanah terhadap aset yang dimilikinya. Pada beberapa kasus terjadinya dikarenakan pemilik tanah memberikan kepercayaan kepada orang lain untuk mengelola tanahnya yang dikemudian membuat akta tanah baru tanpa sepengetahuan pemilik tanah dengan maksud yang buruk. Berdasarkan hal tersebut secara tidak langsung pemilik tanah sebagai korban memiliki peranan yang mempengaruhi terjadinya tindak pengambilalihan tanah. Selain karena ketidak pedulian pemilik tanah terhadap aset yang dimilikinya, maka tindak pidana pengambilalihan tanah tanpa sertifikat sah juga terjadi karena kurangnya pengetahuan masyarakat dan ketidak peduliannya terhadap asset tanah miliknya.

1. Faktor terjadinya pengambil alihan tanah ini dikarenakan ketidaktahuan dari korban mengenai kepemilikan tanahnya telah dijual atau diberikan kepada orang lain oleh orang tua korban. Seseorang atau korban pemilik tanah mengetahui tanah miliknya dikuasai oleh orang lain setelah diberitahu oleh keluarganya dan memperhatikan surat kepemilikan yang dimilikinya bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual ataupun dialihkan kepada orang lain.
2. Tingginya harga tanah yang mengakibatkan orang-orang mulai mencari tanah mereka dan juga mengakibatkan susahnyanya untuk memperoleh lahan untuk digarap.
3. Penjualan tanah orang tua dulu dengan menggunakan sistem kepercayaan sehingga tidak ada bukti terkait peralihan hak tanah tersebut.

Selain dari beberapa faktor diatas, bahwa salah satu faktor terjadinya pengambilalihan tanah ini yakni kelalaian atau pembiaran yang dilakukan oleh pemilik tanah dalam hal ini korban. Korban melakukan pembiaran terhadap tanah miliknya saat diserobot atau digunakan oleh orang lain, setelah bertahun-tahun atau pada saat korban akan menggunakan tanahnya barulah korban melakukan pengaduan. Berdasarkan beberapa faktor diatas bahwa korban seringkali memiliki peranan yang sangat penting bagi terjadinya suatu kejahatan baik dalam keadaan sadar ataupun tidak sadar, secara langsung ataupun tidak langsung. Tanpa adanya korban tidak mungkin adanya kejahatan. Dalam hal ini peranan korban ini mempunyai akibat dan pengaruh bagi diri korban serta pihak-pihak lain dan lingkungannya.²⁶ Berdasarkan uraian-uraian diatas dapat dianalisis bahwa, faktor penyebab timbulnya tindakan pengambilalihan tanah dalam kasus ini adalah lebih kepada poin faktor penyebab kedua. Dalam kasus ini, pengambilalihan tanah dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak mempunyai sertifikat sah sesuai putusan 10/G/2023/PTUN.BL diakibatkan oleh adanya kecacatan hukum

Bahwa akibat tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang menjadi objek sengketa dalam gugatan a quo bersumber dari data-data yang telah dimanipulasi dan tidak benar serta dengan menggunakan kewenangannya untuk kepentingan yang tidak sesuai dengan aturan yang sebenarnya adalah cacat hukum dan tidak dapat dibenarkan sehingga telah merugikan kepentingan Penggugat dalam hal ini Penggugat tidak dapat mengusahakan, mengelola, mengalihkan tanah milik Penggugat. Untuk itu, berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka gugatan ini diajukan untuk diperiksa, diadili serta diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung.

Mekanisme Penyelesaian Masalah atas Pengambilalihan Tanah Oleh Pihak Ketiga yang Tidak Mempunyai Sertifikat Sah dan apa Upaya Perlindungan Bagi Pemegang Sertifikat Atas Tanah (Studi Putusan: 10/G/2023/PTUN.BL)

Terkait dengan pengambilalihan kembali hak saudara terhadap tanah milik saudara dapat dilakukan melalui pembuktian sertifikat hak atas tanah atau surat kepemilikan atas tanah, dimana kita dapat menunjukkan sertifikat tanah autentik kepada pihak terkait sebagai bukti bahwa tanah tersebut adalah milik kita. Legalitas hak atas tanah merupakan penanda kepastian hukum oleh negara perihal hak penguasaan ataupun pemilikan, maupun hak untuk memanfaatkan tanah/hutan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

10Data dan keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dalam kasus ini, berdasarkan surat putusan 10/G/2023/PTUN.BL dinyatakan bahwa sengketa pengambilalihan tanah ini diselesaikan melalui tindakan hukum tata usaha negara pada Peradilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung. Tahapan -Tahapan Penanganan Perkara Di Persidangan :

Pembacaan GUGATAN (Pasal 74 Ayat 1 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)

- a. Pemeriksaan Sengketa Dimulai Dengan Membacakan isi Gugatan dan Surat yang Memuat Jawabannya Oleh Hakim Ketua Sidang, dan Jika Tidak Ada Surat Jawaban, Pihak Tergugat Diberi Kesempatan Untuk Mengajukan Jawabannya.
- b. Pembacaan JAWABAN (Pasal 74 Ayat 1 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)
- c. Pemeriksaan Sengketa Dimulai Dengan Membacakan isi Gugatan dan Surat yang Memuat Jawabannya Oleh Hakim Ketua Sidang, dan Jika Tidak Ada Surat Jawaban, Pihak Tergugat Diberi Kesempatan Untuk Mengajukan Jawabannya.

²⁵ Ratna Artha Windari. 2014. *Keberpihakan Regulasi Pertanahan Hak Masyarakat Adat (Studi Kasus Sengketa Tanah Adat di Desa Kubutambahan, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng)*. Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora. Vol.3, No.1. Bali hlm 330

²⁶ Putri Gracia Lempoy. 2017. *Kajian Hukum atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPdata*. Lex Cermen. Vol. 6, No. 2. hlm

REPLIK (Pasal 75 Ayat 1 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)

Penggugat Dapat Mengubah Alasan yang Mendasari Gugatan Hanya Sampai Dengan Replik, Asal Disertai Alasan yang Cukup Serta Tidak Merugikan Kepentingan Tergugat, dan Hal Tersebut Harus Disaksikan Oeh Hakim.DUPLIK (Pasal 75 Ayat 2 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)

- 1) Penggugat Dapat Mengubah Alasan yang Mendasari Gugatan Hanya Sampai Dengan Replik, Asal Disertai Alasan yang Cukup Serta Tidak Merugikan Kepentingan Tergugat, dan Hal Tersebut Harus Disaksikan Oeh Hakim.

DUPLIK (Pasal 75 Ayat 2 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)

- 2) Tergugat Dapat Mengubah Alasan yang Mendasari Jawabannya Hanya Sampai Dengan Duplik, Asal Disertai Alasan yang Cukup Serta Tidak Merugikan Kepentingan Penggugat dan Hal Tersebut Harus Dipertimbangkan Dengan Seksama Oleh Hakim.

PEMBUKTIAN (Pasal 100 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)

Yang Dapat Dijadikan Alat Bukti Dalam Persidangan Adalah Sebagai Berikut :

1. Surat atau Tulisan;
2. Keterangan Ahli;
3. Keterangan Saksi;
4. Pengakuan Para Pihak;
5. Pengetahuan Hakim.

KESIMPULAN (Pasal 97 Ayat 1 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)

Dalam Hal Pemeriksaan Sengketa Sudah Diselesaikan, Kedua Belah Pihak Diberi Kesempatan Untuk Mengemukakan Pendapat yang Terakhir Berupa Kesimpulan Masing – Masing.

PUTUSAN (Pasal 108 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)

Pembacaan PUTUSAN (Pasal 108 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)

- a. Putusan Pengadilan Harus Diucapkan Dalam Sidang Terbuka Untuk Umum;

- b. Apabila Salah Satu Pihak atau Kedua Belah Pihak Tidak Hadir Pada Waktu Putusan Pengadilan Diucapkan, Atas Perintah Hakim Ketua Sidang Salinan Putusan itu Disampaikan Dengan Surat Tercatat Kepada yang Bersangkutan;
- c. Tidak Dipenuhinya Ketentuan Sebagaimana Dimaksud Dalam Ayat (1) Berakibat Putusan Pengadilan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum.

Putusan (Pasal 97 ayat 7 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986)

- 1) Gugatan Ditolak;
- 2) Gugatan Dikabulkan;
- 3) Gugatan Tidak Diterima;
- 4) Gugatan Gugur

Dalam tahap penyelesaiannya, penggugat dalam hal ini adalah Izlifa mengajukan beberapa gugatan atau tuntutan berupa:

- 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 811/Tj.S Kelurahan Tanjung Seneng tanggal 28 Maret 2000 dengan Surat Ukur Nomor 39/Tj.S/2000 tanggal 05-02-2000 luas 600 M² atas nama Nindya Widyanti;
- 3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor 811/Tj.S Kelurahan Tanjung Seneng tanggal 28 Maret 2000 dengan

Sebelum perkara diputuskan, ada beberapa pertimbangan yang menjadi penilaian yakni:

- a. Maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara
- b. Objek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah: Sertipikat Hak Milik Nomor 811/Tj.S Kelurahan Tanjung Seneng tanggal 28 Maret 2000 dengan Surat Ukur Nomor 39/Tj.S/2000 tanggal 05-02-2000 luas 600 M² atas nama Nindya Widyanti.
- c. Gugatan Penggugat tersebut, tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 26 April 2023 dan Tergugat II Intervensi 04 Mei 2023 yang di dalamnya memuat adanya eksepsi dan pokok perkara.

Pertimbangan

1. Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah pula menanggapi dalam Repliknya tertanggal 11 Mei 2023 yang pada pokoknya membantah semua eksepsi Tergugat dan bertetap pada dalil-dalil gugatannya semula;
2. Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut. Tergugat II Intervensi menyampaikan Duplik tertanggal 17 Mei 2023:
3. Menimbang bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan:
4. Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditegaskan bahwa meskipun tidak ada Eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;
5. Menimbang, bahwa mengenai Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, memutus dan mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan: “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
6. Untuk mengetahui apakah objek sengketa a quo termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut di atas, Pengadilan menguraikannya sebagai berikut
7. Bahwa objek sengketa a quo berwujud penetapan tertulis berupa catatan- catatan tentang penerbitan Sertifikat Hak Milik;
 - 1) Bahwa objek sengketa a quo diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung selaku Pejabat Tata Usaha Negara
 - 2) Bahwa objek sengketa a quo berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berupa penerbitan Sertipikat Hak Milik;
 - 3) Bahwa objek sengketa a quo bersifat konkret karena telah nyata hal

yang diaturnya dan tidak abstrak yaitu mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik, bersifat individual karena objek sengketa a quo tidak ditujukan untuk umum tetapi ditujukan untuk Nindya Widyanti

1. Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa a quo telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (9) Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan. Apakah penerbitan objek sengketa a quo merupakan penerapan Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);
3. Menimbang, bahwa penerbitan objek sengketa a quo merupakan penerapan dari ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya penerpan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sangat jelas Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo adalah merupakan penerapan Hukum Tata Usaha Negara (Hukum ons Administrasi Negara) dalam lingkup pertanahan;
4. Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Peratun a quo, serta berpedoman pada Yurisprudensi dalam beracara di Peradilan Tata Usaha Negara, maka Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat-syarat.
5. Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian Pertimbangan Hukum di atas, maka Pengadilan berkesimpulan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa in litis, karena merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Umum untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya
6. Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung telah menyatakan tidak berwenang secara Absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo, maka cukup beralasan hukum bagi Pengadilan terhadap gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak diterima
7. Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka mengenai materi eksepsi yang disampaikan

oleh Tergugat dan Tergugat II

Intervensi serta mengenai pokok sengketa, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Pokok Perkara:

1. Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang kewenangan absolut diterima maka terhadap pokok perkara tidak relevan lagi dipertimbangkan sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima; kdone
2. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima. Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam putusan ini.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang terkait.

Jawaban Tergugat atas Gugatan yang Diberikannya

Tergugat telah mengajukan Jawabarnya secara tertulis pada tanggal 4 Mei 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat lebih dulu membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat, dan Eksepsi ini merupakan. Satu kesatuan yang tidak

terpisahkan dengan Jawaban yang juga disampaikan pada Sidang hari ini, Kamis, 04 Mei 2023.

Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan yaitu Penerbitan Tanda Bukti Hak, yakni Sertipikat Hak Milik 811/Tj.S Kelurahan Tanjung Seneng Kecamatan Tanjung Seneng Kota Bandar Lampung tanggal 28 Maret 2000 dengan Nomor Surat Ukur 39/Tj.S/2000 tanggal 05 Februari 2000 seluas 600 m² atas nama Nindya Widyanti, Penerbitan objek perkara a quo diindikasikan tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 2001/Tj.S dapat diartikan bahwa seharusnya pihak Penggugat mengetahui keberadaan Sertipikat perkara a quo yang mana Sertipikat Penggugat telah melakukan permohonan pemecahan tahun 2008 artinya identitas pemetaan objek perkara a quo sudah lebih dulu tergambar daripada pecahan milik Penggugat tahun 2008;

Penerbitan sertipikat Penggugat yang terbit pada tahun 1982 terindikasi tidak melakukan pemeliharaan batas bidang- bidang tanahnya, hal itu dapat disimpulkan melalui asumsi bahwa sertipikat milik Penggugat baru melakukan pemeliharaan data pada tahun 2008, ada rentang waktu sekitar 26 Tahun Sertipikat tidak pernah melakukan pemeliharaan data (arti pemeliharaan data disini berarti penguasaan fisik bukan hanya sekedar pengecekan melalui PPAT). Pihak penggggugat hanya melakukan permohonan pemecahan terhadap bidang tanah yang diyakini sebagai bidang tanahnya namun tidak menegtahui secara pasti batas-batas bidang tanah.

Adapun terkait gugatan kabur (Obscuur Pencemaran Nama Baik), dimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada kami selaku Tergugat adalah Kabur (Obscuur

Libel). Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan. Secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.” Objek perkara yang dipermasalahan oleh Para Penggugat belumlah jelas letak keberadaannya sehingga dapat dikatakan Gugatan Kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*).

Eksepsi gugatan juga telah lewat waktu, gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada kami selaku Tergugat adalah Telah Lewat Waktu. Dalam Pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 disebutkan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu (90) sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat tata usaha negara yang digugat. Berdasarkan hal tersebut maka dengan demikian gugatan Penggugat dapat dinyatakan telah melebihi tenggang waktu (lewat waktu) yang ditetapkan undang-undang sehingga gugatan Penggugat telah daluwarsa dan sebaiknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*)

Hasil Putusan

Berdasarkan berbagai pertimbangan diatas, maka hasil keputusan dari Peradilan Tata Usaha Negara atau PTUN Bandar Lampung terhadap kasus pengambil alihan tanah ini yakni:

Eksepsi menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima
2. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sejumlah Rp. 2.076.000,- (Dua Juta Tujuh Puluh Enam Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada hari Senin tanggal 7 Agustus 2023 oleh GUSMAN BALKHAN, SH., sebagai Hakim Ketua Majelis, ULIA ALBA, SH., MH. Dan PUTRI SUKMIANI, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 10 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh VIELLYSON CARTAMA, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung serta dihadiri/tidak dihadiri para pihak melalui system informasi pengadilan;

Berdasarkan uraian diatas, dapat dianalisa bahwa konflik sengketa tanah atas pengambil alihan tanah oleh pihak ketiga yang tidak memiliki sertifikat sah sudah diselesaikan melalui adanya penyelesaian secara hukum lewat implikasinya pada surat putusan 10/G/2023/PTUN.BL. Hasil putusan menyatakan bahwa gugatan dari penggugat dalam kasus ini adalah Izlifa tidak diterima didasarkan oleh beberapa pertimbangan yang sudah dinyatakan sebelumnya, bukti yang ada dari pihak penggugat, jawaban tergugat serta pernyataan saksi. Hal ini juga karena batas waktu gugat telah melebihi durasi dan ada ketidakseimbangan gugatan dari penggugat dengan kesaksian beberapa pihak yang pernah membeli dan menanamkan tanaman dalam kasus ini tanaman cabai di tanah sehingga pengadilan menetapkan keputusan yang adil bagi seluruh pihak atas penilaian dan kesaksian yang ada sebelumnya.

Konsep penyelesaian secara hukum pada kasus ini juga menggunakan jalur konsiliasi. Konsiliasi adalah penyelesaian konflik, termasuk konflik pertanahan yang ditengahi oleh seorang atau lebih konsiliator yang netral yang dipilih atas kesepakatan para pihak. Konsiliator tersebut harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani masalah pertanahan, dalam hal ini Kantor Pertanahan itu sendiri. Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan tersebut paling lama 30 hari sejak menerima permintaan

penyelesaian konflik tersebut. Pada kesempatan pertama tersebut, konsiliator wajib mendamaikan para pihak terlebih dahulu. Jika terjadi kesepakatan damai, maka dibuatkan perjanjian bersama untuk kemudian didaftarkan di pengadilan wilayah hukum mana kesepakatan itu dibuat.

Bila konsiliator gagal mendamaikan para pihak, konsiliator mengeluarkan anjuran penyelesaian tertulis paling lambat 10 hari kerja sejak sidang konsiliasi pertama. Persetujuan atau penolakan para pihak yang berkonflik tersebut harus disampaikan oleh para pihak yang berkonflik paling lama 10 hari kerja sejak menerima anjuran tertulis dari konsiliator.

Apabila para pihak yakni dalam hal ini Izlifa sebagai penggugat dan tergugat yakni Nindya Widyanti bersama para saksi lainnya menyetujui anjuran tertulis dari konsiliator, maka dibuatkan lagi perjanjian bersama untuk didaftarkan di pengadilan wilayah mana tanah yang menjadi objek konflik untuk mendapatkan akta bukti pendaftaran, bahwa konflik diantara para pihak telah diselesaikan secara konsiliasi. Tetapi bila anjuran tertulis tersebut ditolak oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak, maka salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat mengajukan penyelesaian ke pengadilan setempat dengan mengajukan gugatan.

Adapun wujud dari penyelesaian konflik tanah ini mengacu pada putusan 10/G/2023/PTUN.BL adalah berbentuk keputusan. Keputusan adalah penarikan kesimpulan keterangan dari semua pihak yang bersengketa, sehingga adanya atau timbulnya putusan yang kemudian hasil keputusan ini disampaikan kepala desa selaku mediator sekaligus hakim dalam permasalahan yang terjadi kepada para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan uraian diatas, maka konsep penyelesaian sengketa dalam hal ini kasus sesuai surat putusan 10/G/2023/PTUN.BL dinyatakan bahwa sengketa pengambilalihan tanah ini diselesaikan melalui tindakan hukum tata usaha negara pada Peradilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung. Hasil akhir setelah melewati uraian pernyataan gugatan, jawaban tergugat, penilaian seluruh pertimbangan dan penjelasan para saksi. Selain itu, bentuk penyelesaian disini berupa konsiliasi antara pihak penggugat dan tergugat yang difasilitasi dan dibantu oleh pihak peradilan sehingga konsiliator berhasil menyelesaikan sengketa dan menempuh tahap akhir hingga diterbitkanlah hasil keputusan yang menunjukkan bahwa hasil dari penyelesaian konflik tanah ini mengacu pada putusan 10/G/2023/PTUN.BL adalah berbentuk keputusan dimana Izlifa tidak diterima didasarkan oleh beberapa pertimbangan yang sudah dinyatakan sebelumnya, bukti yang ada dari pihak penggugat, jawaban tergugat serta pernyataan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor terjadinya Pengambilalihan tanah tersebut disebabkan oleh kurangnya pemahaman dari pihak korban mengenai status kepemilikan tanahnya yang telah mengalami perubahan hak. Hal ini terjadi karena pemilik sebelumnya tidak menjaga dan memelihara batas-batas bidang tanah dengan baik, baik dalam bentuk penguasaan fisik maupun data penguasaan tanah selama tenggang waktu 26 tahun. Seharusnya, pemegang hak atas tanah memiliki tanggung jawab untuk memelihara tanda batas tanah, yang seharusnya menjadi kewajiban yang tidak dapat diabaikan. Pemilik hak yang tidak mempertanggungjawabkan kewajibannya sepenuhnya kepada pemilik hak tergugat berpotensi menciptakan kebingungan dan ketidakjelasan mengenai kepemilikan tanah. Oleh karena itu, penting untuk melakukan pengecekan yang menyeluruh, tidak hanya terbatas pada data yang ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi juga melibatkan pemeriksaan langsung terhadap kondisi fisik tanah untuk memastikan keabsahan dan kejelasan status kepemilikan. Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan sertifikat baru yaitu sertifikat milik Nindya Widyanti yang diputuskan dan diakui oleh hakim karena telah melakukan pemeliharaan data-data sertifikat kepunyaannya, sedangkan sertifikat milik Izlifa dinyatakan batal atau tidak sah karena Izlifa tidak dapat memelihara batas bidang-bidang tanahnya berupa yang data-data penguasaan fisik selama 26 tahun.
2. Penyelesaian sengketa menggunakan konsilias oleh konsiliator netral. Bentuk penyelesaiannya adalah Keputusan dari kepala desa selaku mediator dan hukum bagi para pihak yang bersengketa. Untuk memperoleh Kembali hak atas tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atau surat kepemilikan tanah. Tanah yang diambil oleh pemilik sebelumnya harus dikembalikan kepada pemilik hak yang sah. Tindakan ini perlu didukung oleh pembatalan sertifikat lama yang dimiliki oleh pemilik yang tidak bertanggung jawab atas tanahnya. Selanjutnya, diperlukan penerbitan sertifikat baru yang mencantumkan nama pemilik hak yang sah. Langkah-langkah konkret penyelesaian dapat melibatkan proses hukum yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan instansi terkait. Pertama, dilakukan pembatalan sertifikat lama dengan alasan ketidakpatuhan pemilik sebelumnya terhadap kewajiban pemeliharaan tanda batas tanah. Setelah pembatalan tersebut diakui dan diproses, kemudian penerbitan sertifikat baru dapat dilakukan untuk menetapkan kepemilikan tanah pada pemilik hak yang sah atau penggugat.

Proses ini harus dilaksanakan dengan transparansi dan keadilan, dengan melibatkan semua pihak terkait, termasuk PPAT, pihak berwenang, dan pemilik hak yang sah. Sebagai tambahan, pemilik hak yang tidak bertanggung jawab dapat dikenakan sanksi atau tindakan hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan demikian, penyelesaian ini diharapkan dapat mengembalikan tanah kepada pemilik yang berhak, serta menciptakan dasar hukum yang jelas dan sah melalui penerbitan sertifikat baru.

Saran dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Pemerintah perlu memperbaiki dan melakukan pemeriksaan yang sangat teliti terhadap objek tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya. Pemeriksaan ini tidak hanya terbatas pada data yang tertera dalam dokumen-dokumen yang diajukan, tetapi juga mencakup pengecekan langsung terhadap kondisi fisik tanah. Verifikasi yang komprehensif ini akan membantu memastikan bahwa sertifikat yang diterbitkan benar benar sesuai dengan objek tanah yang dimiliki oleh pemohon, dan mencegah terjadinya kesalahan atau penyalahgunaan sertifikat oleh pihak lain. Dengan demikian, dapat diminimalisir, terjadi keasalahan dalam penerbitan sertifikat tanah yang dapat merugikan Masyarakat, peningkatan pengawasan oleh pemerintah terhadap pendaftaran tanah, proses pendaftaran tanah pemerintah perlu meningkatkan pengawasan terhadap proses pendaftaran tanah, agar tidak dapat terjadi kesalahan yang merugikan masyarakat.
2. Kepada Masyarakat, peningkatan kesadaran masyarakat terhadap ketelitian sebelum membeli tanah, Masyarakat sebaiknya melakukan pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat serta riwayat tanah di kantor pertanahan sebelum membeli tanah, untuk memastikan status kepemilikan yang jelas dan hindari sengketa. Masyarakat juga perlu meningkatkan kepedulian terhadap aset tanah dengan merawat batas dan data tanah secara berkala, untuk mengetahui batas pasti tanah miliknya dan mencegah klaim pihak lain. Dengan langkah pengecekan ini, pembeli tanah terhindar masalah hukum dan sengketa di kemudian hari. Masyarakat perlu paham cara melakukan pengecekan data tanah sebelum transaksi agar tercipta jual beli tanah yang aman dan terhindar sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

A. Hamzah. 1991. *Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Rineka Cipta. Jakarta.
Andrian Sutedi. 2006. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta.

- Boedi Harsono. 2005. *Sengketa-Sengketa dan Penanggulangannya*. Djambata.
- Diana R. W. Napitupulu. 2022. *Hukum Pertanahan*. Pasca Sarjana Universitas Kristen Indonesia
- Hisar Sitanggang. *Membrantas Mafia Tanah*. 5 Oktober 2023.
<https://lampung.antaranews.com/amp/berita/659285/memberantas-mafia-tanah-di-lampung>
- I Ketut Siregig, dkk. 2017. *Perkembangan Pembangunan Hukum di Indonesia*.
- I Wayan Nanda D. Zainab Ompu Jainah. Anggalana. 2021. *Perebutan Melawan Hukum Dalam Sengeketa Tanah Lapangan Bola Kab.Lampung Selatan (Studi Putusan Nomor: 17/pdt.g/2020/PN.Kla)*. Jurnal Maqasidi. Bandar Lampung. Vol 1. No.2.
- Irsan Rahman. dkk. 2023. *Analisis Hukum Perdata terhadap Kasus Penyerobotan Tanah*. Jurnal Tana Mana.Makassar.Vol 3. No.1. Jakarta
- James Yoseph Palenewen. 2022. *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Widina Media Utama. Bandung
- Jimmy Joses Sembiring.2010. *Panduan Menurus Sertifikat Tanah*. Transmedia Pustaka. Jakarta Selatan.
- Kiki Rizky. 2020. *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Milik Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*. Aktualita. Bandung. Vol.3, No.1.
- Mandar Maju. Bandung.
- Muhammad Yamin Lubis dan Rahman Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*.
- Mukadir Iskandar Syah. 2014. *Sertifikat Tanah Ganda, Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma. Jakarta Utara. Vol 4. No.2 hlm.44
- Nabila Kamal.2021. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Tanah Terhadap penyimpangan Pelaksanaan pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum dengan Instrumen Pinjaman Pakai Tanah*. Outentik's: Journal Hukum Kenotarium. Jakarta Selatan,Vol 3. No.1.
- Peraturan Mentri Agraria/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Prasetyo Aryo. dkk. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*. Notarius.Vol 13. No. 1.

Putri Gracia Lempoy. 2017. *Kajian Hukum atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPdata*. Lex Cermen. Vol. 6, No. 2.

Rahmat Hendra. 2011. *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah dalam Kaitan dengan Pembatalan Sertifikat oleh Pengadilan*. Ilmu Hukum. Vol 2. No. 1.

Rahmat Hendra. 2011. *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah dalam Kaitan dengan Pembatalan Sertifikat oleh Pengadilan*. Ilmu Hukum. Vol 2. No. 1.

Ratna Artha Windari. 2014. *Keberpihakan Regulasi Pertanahan Hak Masyarakat Adat (Studi Kasus Sengketa Tanah Adat di Desa Kubutambahan, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng)*. Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora. Bali. Vol.3, No.1.

Satria Sukananda. 2021. *Analisis Hukum Bentuk Penanggulangan Tindak Pidana Penyerobotan Tanah di Indonesia*. Indonesia Journal of Criminal Law and Chriminology (IJCLC). Yogyakarta. Vol 2. No.3.

Suyud Margono. 2010. *Penyelesaian sengketa bisnis : alternative dispute resolutions (ADR) - teknik & strategi dalam negosiasi mediasi & arbitrase*. Bogor: Ghalia Indonesia).

Tami Rusli. dkk. 2023. *Percepatan Penyertipikatan Tanah melalui Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di BPN Provinsi Lampung*. Asmir Lau Jou Shinta 5. Bandar Lampung. Vol 4. No.105. hlm.255

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Universitas Bandar Lampung. Bandar Lampung.

Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Kencana. Jakarta.