

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN HAKIM PENGADILAN NEGERI BANGKALAN TENTANG SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN

(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 14/Pdt.G/2021/PN Bkl)

Ahmad Hananul Amin

Program studi S1 Ilmu Hukum , Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
ahmad.19104@mhs.unesa.ac.id

Mahendra Wardhana

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
mahendrawardhana@unesa.ac.id

Abstrak

Dalam proses jual beli indikator-indikator sering dianggap remeh oleh Masyarakat. Anggapan remeh ini sering terjadi karena ada beberapa kemungkinan yaitu Masyarakat yang tidak tahu proses jual beli tanah yang benar atau memang kurangnya penegak hukum untuk memberikan sosialisasi terkait hal tersebut. Sehingga hal-hal tersebut dapat mengakibatkan konflik atau sengketa. Seperti Pada Putusan No. 14/Pdt.G/2021/Pn Bkl yang terjadi antara Niwan (Penggugat) dengan Bu Sama sebagai (Tergugat), Kepala Desa Sobih (Tergugat 1), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan (Tergugat 2). Dalam penelitian ini akan meneliti tentang dasar pertimbangan hakim serta akibat yang ditimbulkan dari putusan tersebut. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah normative dengan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta menggunakan Teknik analisis prespektif.

Kata Kunci: Sengketa, Jual Beli, Bawah Tangan

Abstract

In the process of buying and selling indicators are often underestimated by the public. This trivial assumption often occurs because there are some possibilities that people do not know the correct process of buying and selling land or indeed lack of law enforcement to provide socialization related to this. This can lead to conflict or dispute. As in Verdict No. 14/Pdt.G/2021/Pn Bkl which occurred between Niwan (Plaintiff) and Bu Sama as (Defendant), Head of Sobih Village (Defendant 1), Head of Bangkalan Regency Land Office (Defendant 2). The study will examine the basis for the judge's consideration as well as the consequences brought about by the ruling. The methodology used in this study is normative by using primary legal materials and secondary legal materials as well as using the techniques of prespective analysis.

Keywords: Disputes, Selling, Underhand

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai arti dan andil yang sangat amat berarti untuk keberlangsungan kehidupan manusia, dikarenakan seluruh manusia yang ada di bumi ini membutuhkan tanah semasa hidup hingga sampai wafat di dunia, tanah untuk kehidupan manusia mempunyai makna yang multidimensional. Pertama, jika dilihat dari sisi ekonomi tanah merupakan suatu sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan bagi manusia di bumi ini. Kedua, dilihat dari segi politis tanah memiliki peranan

sebagai patokan untuk menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan di dalam kehidupan masyarakat. Ketiga, sebagai indikator asset budaya dapat ditentukan dengan tinggi rendahnya status sosial. Keempat, tanah memiliki makna yang sangat sakral dikarenakan pada hakikatnya kematian orang atau akhir hayat setiap orang akan kembali ke.(Heru, 2001)

Dalam kegiatan pembangunan nasional yang berkelanjutan, tanah memiliki peran yang sangat penting dikarenakan dengan semakin bertambahnya populasi manusia yang semakin banyak, disini tanah memiliki

peran sebagai pemukiman sehingga disini permintaan tanah akan semakin bertambah, dalam konteks pembangunan nasional yang berkelanjutan tanah memiliki peran yang sangat penting. Peran tanah yang sangat penting ini harus diiringi dengan bentuk jaminan kepastian hukum dikarenakan permintaan tanah disetiap daerah meningkat seiring dengan kebutuhan ruang aktivitas ekonomi dalam kegiatan pengembangan sehingga proses jual beli tanah ini terus meningkat dikarenakan kebutuhan masyarakat yang semakin lama semakin tinggi untuk tanah. Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu :

1. Tanah memiliki arti bagi pemilik maupun pemakainya, sumber daya tanah ini mempunyai peran yang penting di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.

2. Faktor krusial kedua adalah kurangnya pasokan, yang berarti bahwa meskipun tanah dihargai tinggi karena permintaan, namun tidak ada cukup lahan yang tersedia untuk memenuhi permintaan tersebut.

3. Bagian ketiga merupakan tanah memiliki sisi ekonomis, sesuatu benda(dalam perihal ini merupakan tanah) wajib pantas untuk dipunyai serta ditransfer (Bambang Tri Cahyo, 1983).

Tanah memiliki peran sebagai fungsi utama sebagai kebutuhan setelah sandang pangan dan papan. Seiring dengan kemajuan zaman, sudut pandang pemahaman masyarakat perlahan-lahan mulai mengalami perubahan. Awalnya lahan tanah dianggap sebagai kegiatan pertanian tetapi sekarang telah berubah jika dilihat dari perspektif yang sangat strategis yaitu tanah dianggap sebagai SDA (Sumber Daya Alam) yang sangat penting untuk kegiatan industrial. Dari pernyataan diatas tanah mempunyai peran penting bagi kehidupan yang bawasanya jika individu tau orang memiliki atau mempunya sebidang tanah orang atau individu tersebut akan mempertahankan tanah yang dimilikinya dengan cara apapun jika hak-haknya telah dilanggar.

Jika ditinjau dari makna ketentuan dari Undang-Undang Dasar Pasal 33 ayat (3), Pasal tersebut dijadikan patokan atau landasan filosofis dalam peraturan mengenai tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dalam UUD Pasal 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pasal 5 tahun 1960) yang artinya tentang peraturan dasar pokok agrarian yang kemudian biasa dikenal dengan sebutan Undang-Undang

Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA).UUPA disini memiliki perbedaan arti antara "bumi" dan "tanah", pengertian bumi dalam UUPA diatur dalam Pasal 1 ayat (4) bawasanya Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air." Pasal di atas memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan istilah "bumi", yaitu meliputi permukaan bumi (yang kemudian disebut dengan tanah) berikut apa yang ada di bawahnya (tubuh bumi) serta yang berada di bawah air". Makna bumi dari isi Pasal diatas yaitu mencakup semua hal yang ada di permukaan bumi (tanah) sedangkan sebutan di bawahnya (tubuh bumi) serta yang berada dibawah air.

Selanjutnya pengertian "tanah" dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menyatakan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum". Permukaan bumi disebut sebagai "tanah" dalam klausul-klausul yang disebutkan di atas. Istilah "tanah" mengacu pada klaim seseorang atas tanah, yang meliputi tanah dan segala sesuatu yang berada di bawahnya. Pelanggaran hak atas tanah, antara lain, menyebabkan rusaknya hubungan sosial yang harmonis dan sering menimbulkan konflik pertanahan dalam kehidupan masyarakat. Kehidupan manusia sangat sekali melekat dengan tanah. Setiap orang pasti membutuhkan tanah yang bahkan tidak cuma saat hidup saja, pada saat meninggal tanah masih diperlukan oleh manusia sebagai peristirahatan terakhir. Tanah mempunyai fungsi ganda yang memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia yaitu *capital asset* pun *social asset*. Sebagai *social asset* tanah adalah pada kelompok masyarakat Indonesia menjadi sarana untuk mengikat persatuan dalam hidup bermasyarakat, berbangsa serta bernegara. *Capital asset* merupakan aspek utama pada saat melakukan pengembangan pun tanah wajib dimanfaatkan serta dipergunakan sebanyak-banyaknya guna kemajuan dan kesejahteraan rakyat Indonesia secara merata dan adil, dan diwajibkan juga untuk menjaga kelestariannya. Karena tanah memiliki banyak fungsi, maka dianggap sebagai investasi terbaik saat ini yang dapat mendorong pembangunan ekonomi. (Rubaie, Achmad. 2007)

Masyarakat diberikan tanah oleh negara Indonesia agar bisa diolah dengan adanya jaminan kepastian hukum di mana terdapat pada "Pasal 4 Undang-Undang Pokok agraria No 5 tahun 1960":

1. Berlandaskan kekuasaan penguasaan negara sebagaimana diatur pada Pasal hak dangkal atas tanah milik orang, yaitu tanah, dapat diberikan atau dimiliki oleh orang sendiri atau bersama-sama dengan undang-undang status pribadi lainnya.
2. Hak-hak yang ada pada ayat (1) Pasal ini memberikan kewenangan guna mempergunakan tanah yang dimaksud pun tubuh bumi juga air serta ruang yang ada di atasnya guna kepentingan di mana mempunyai hubungan langsung atas pendayagunaan tanah itu pada batas-batas berdasar aturan hukum ini serta aturan hukum lainnya yang lebih tinggi.
3. Pasal ini juga menentukan hak-hak atas air dan juga ruang angkasa, tidak hanya hak atas tanah saja

Hampir di setiap daerah di Indonesia terdapat sengketa tanah, para pihak yang berwenang dan terkait dalam menangani permasalahan tersebut dengan berbagai cara penyelesaian. Misalnya mengenai sengketa benda atau bentuk dan besarnya ganti kerugian serta sengketa sengketa lainnya, sengketa ini tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaan tanah dan benda-benda yang bersangkutan. Jika sudah ada mengenai keputusan pencabutan hak dari Presiden dan ganti kerugiannya sudah pula disediakan, maka benda dan tanah yang terjadi sengketa sudah dapat dikuasai tanpa perlu menunggu diberikannya keputusan oleh pengadilan yang bersangkutan.

Makna dari “sengketa-sengketa lainnya” adalah misal terjadi sebuah sengketa mengenai siapa orang yang sebenarnya berhak atas tanah dan benda-benda meliputi benda berada di atasnya yang haknya dicabut itu”. Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN1/1999, yaitu :

“Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”

Dewasa ini dengan berkembangnya zaman dengan sangat pesat mengakibatkan perubahan sosial masyarakat, pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan obyek tanah. Perubahan ini diakibatkan dan didukung oleh perkembangan masyarakat saat ini yaitu tanah dijadikan untuk kemakmuran, tetapi ada pula pihak lain yang menganggap tanah tumbuh ini sebagai objek spekulasi dan bahan perniagaan. Dampak dari Perubahan masyarakat ini tanpa disadari berdampak juga pada cara perolehan dalam penguasaan pemilikan tanah. Penguasaan pemilikan tanah ini dapat diperoleh dengan cara peralihan hak atas tanah. Jual beli tanah merupakan hal yang lumrah terjadi di masyarakat, jual beli tanah ini merupakan contoh peralihan hak atas tanah. Praktik jual beli dibagi menjadi 2 (dua) yaitu pertama jual beli terjadi berdasarkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/notaris dan yang ke dua yaitu tanpa akta atau tanpa pejabat pembuat akta tanah, hal ini disebut sebagai jual beli di bawah tangan.

Menurut perundang-undangan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang telah diberikan kewenangan berhak membuat akta otentik tertentu, yang membedakan jual beli tanah melalui notaris atau PPAT dengan jual beli dibawah tangan adalah pijakan landasan hukum yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, PP No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah telah di berubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004) yang telah di rubah dengan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. Terlihat jelas perbedaan diatas mulai dari lembaga hukum dalam bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem yang mengatur pengawasan dan pembinaan Notaris dan PPAT. Pengangkatan dan pemberhentian notaris dilakukan oleh Menteri yaitu Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pengawasan serta pembinaan pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. Pengangkatan dan pemberhentian PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sementara itu untuk tugas pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Sementara itu jual beli di bawah tangan itu pastinya terdapat sebagian hal yang wajib kita cermati dahulu

dengan benar,, seperti halnya status tanah, status kepemilikan tanah serta proses jual beli tanah. Indikator-indikator diatas sering tidak diperhatikan oleh masyarakat dalam membeli sebuah tanah, masyarakat sering menganggap remeh indikator-indikator dalam membeli tanah, dalam kegiatan jual beli tanah masyarakat beranggapan hal yang terpenting adalah pelunasan dalam jual beli tanah. Anggapan masyarakat dalam hal ini dapat terjadi karena beberapa kemungkinan yaitu apakah memang masyarakat memang tidak tahu bagaimana prosedur jual beli tanah yang aman seperti apa ?, atau memang kurangnya petugas hukum atau aparat hukum khususnya advokat serta notaris bahkan pemerintah melalui BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang kurang memberikan informasi dan sosialisasi kepada masyarakat setempat terkait pertanahan atau agraria khususnya tentang jual beli tanah. Apabila jual beli tanah dengan akta dibawah tangan seperti yang sudah disebutkan diatas sudah terlanjur menjadi persoalan sengketa tanah atas objek tanah tersebut, tentunya masyarakat akan berhadapan dengan proses hukum di pengadilan. Jika sudah demikian maka masyarakat perlu mengeluarkan biaya waktu dan tenaga yang tidak sedikit. Sehingga bagaimana dalam kesepakatan jual beli tanah berjalan dengan sesuai prosedur hukum yang berlaku, akta notariil wajib hukumnya untuk dilaksanakan dalam proses jual beli tanah agar mengurangi resiko dalam jual beli tanah. Contoh permasalahan seperti yang penulis angkat Praktik jual beli di bawah tangan masih berlangsung hingga sekarang, Salah satunya yaitu nomor putusan 14/Pdt.G/2021/PN Bkl”.

Sengketa tanah ini terjadi antara Niwan (penggugat) dengan Bu Sama sebagai (tergugat), kepala Desa Sobih (tergugat 1), kepala kantor pertanahan Kabupaten Bangkalan (tergugat 2).

Almarhum MOHAMMAD (MOHAMMAD adalah ayah dari Niwan) membeli tanah yang diperoleh dari jual beli dari seorang bernama almarhum P. NIRI pada tanggal 19 Agustus 1974 yang dilakukan dihadapan Kepala Desa Sobih dengan harga senilai satu emas ringgit yang telah dibayar tunai. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut diperoleh oleh almarhum P. NIRI melalui jual-beli dari seorang bernama SATOR P. SANI (ayah Bu Sama) pada tanggal 08 rerajeh/dzulhijjah 1962.

Bahwa almarhum Mohammad selama hidupnya memiliki sebidang tanah dengan bukti Letter C No. 1058, Persil 93 Desa Sobih, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan seluas ± 1.720 m2 atas nama MOHAMMAD, dengan batas-batas sebagai berikut :

- A. Utara : Djatim
- B. Selatan : Sirit
- C. Timur : B. Siken
- D. Barat : Batas (perbatasan) Desa Kapor.

Bahwa sejak tahun 1974 hingga 2019, tanah sengketa tersebut telah dikuasai dan digarap oleh almarhum Mohammad beserta ahli warisnya yaitu Penggugat tanpa ada keberatan dan atau gangguan dari pihak lain, bahwa sekitar tahun 2019, penggugat selaku ahli waris dari MOHAMMAD sudah tidak dapat menguasai dan atau menggarap tanah sengketa tersebut dikarenakan karena telah diusir dengan cara ancaman kekerasan oleh tergugat. Sedangkan tanah sengketa tersebut telah nyata-nyata telah berpindah tangan kepada Penggugat Bahwa Tergugat telah mengklaim atau mengakui secara sepihak bahwa tanah sengketa tersebut adalah tanah milik orang tua Tergugat yaitu almarhum SATOR P. SANI selaku ahli waris MOHAMMAD. Tergugat juga mengklaim seluruh tanah tanah milik Penggugat seluas 2.400 m2, padahal sisa tanah milik dari almarhum SATOR P.SANI yang merupakan ayah dari Tergugat sebagaimana yang tercatat di buku Desa Sobih, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan adalah seluas 680 m2.

Pada penelitian ini akan membahas mengenai dasar pertimbangan yang telah diberikan oleh Majelis Hakim dalam Putusan No. 14/Pdt.G/202/Pn. Bkl dan Apa akibat yang ditimbulkan dari Putusan Hukum tersebut.

METODE

Penilitina ini menggunakan metode penelitian hukum normative. Penelitian yuridis normative yaitu penelitian yang membahas prinsip dalam ilmu hukum. Penelitian hukum ini juga dilaksanakan agar dapat mewujudkan pendapat dan aturan baru yang nantinya dapat menjadi petunjuk dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi (Peter Mahmud 2005).

Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan yaitu pendekatan kasus (*Case Approach*), pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*), dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dengan bahan hukum yang terdiri dari Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder yang dianalisis menggunakan Teknik preskriptif

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim menjatuhkan putusan di latar belakang beberapa faktor gugatan yang diajukan oleh Niwan. Dalam mengadili perkara nomor putusan 14/Pdt.G/202/Pn.Bkl Majelis Hakim menyatakan :

“menimbang Bahwa dalam Pasal 1457 KUHPerdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Untuk dianggap sah suatu persetujuan jual beli maka para pihak yang mengikat dirinya wajib memenuhi syarat sah persetujuan jual beli yakni:

- Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- Percakapan untuk membuat suatu perikatan
- Suatu pokok persoalan tertentu;
- Suatu sebab yang tidak dilarang. Jika di lihat dari Pasal 1457

KUHPerdata almarhum Mohammad sebagai pemilik pertama yang diperoleh dari jual beli dengan seorang bernama P.Niri pada tanggal 19 Agustus 1974 di depan Kepala Desa Sobih dengan harga senilai satu emas ringgit dibayar tunai. Sehingga jika dikaitkan dengan Pasal 1457 KUHPerdata maka dalam kegiatan jual beli ini sudah sah karena di dalam syarat sah persetujuan jual beli diatas sudah di lakukan sebuah kesepakatan yang mengikat dengan sehingga kedua belah pihak telah setuju dan selanjutnya mereka berdua melakukan transaksi.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila telah mencapai kesepakatan tentang suatu barang yang akan dibeli beserta harga barang tersebut, meski barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Itu artinya, dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, maka kedua belah pihak terikat satu sama lainnya untuk melaksanakan apa yang telah disepakati. Bahwa Apabila salah satu pihak berupaya mengingkari kesepakatan yang telah disepakati, maka pihak yang disebut dalam kesepakatan dapat menuntut pihak yang mengingkari kesepakatan tersebut. Adapun kewajiban penjual adalah sebagai berikut:

- Menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli dang menanggungnya dengan memberi dua jaminan yaitu penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram dan tidak ada cacat yang tersembunyi pada barang tersebut.
- Barang harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya beserta surat bukti milik jika ada.
- Jika yang diserahkan adalah barang tidak bergerak yang telah ditentukan luas atau ukurannya, penjual wajib menyerahkannya sesuai dengan jumlah yang telah disepakati.
- Bila pembeli membatalkan pembelian, penjual wajib mengembalikan harga barang yang dijual. “

Dalam poin **pertama** P. Niri telah menyerahkan tanah yang dijual kepada almarhum Mohammad setelah

terjadinya kegiatan transaksi jual beli antara kedua belah pihak dan jika ada sesuatu kecacatan atau masalah dalam hal tanah yang telah beralih tangan ke almarhum Muhammad maka hal itu sudah menjadi tanggung jawab P. Niri dan beliau harus siap bertanggung jawab. Poin **Kedua** setelah melakukan transaksi jual beli P.Niri wajib memberikan barang bukti berupa bukti letter C No. 1058, Persil Desa Sobih, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan. Poin **Ketiga** kewajiban penjual menyatakan jika barang tidak bergerak maka diserahkan sesuai luas dan ukurannya sehingga dengan kesepakatan awal harusnya diserahkan dengan luas kurang lebih 1.720 m2. Dalam poin **Keempat** menyatakan jika penjual membatalkan kegiatan jual beli ini maka penjual harus wajib mengembalikan harga barang yang telah dijual, dalam kasus ini kegiatan jual beli tetap dilanjutkan sampai terjadinya kesepakatan.

Syarat sah jual beli adalah jelas dan terang yang artinya Adanya kesepakatan atau akad antara dua belah pihak yang bertransaksi. Barang yang ditransaksikan merupakan milik penjual sepenuhnya. Objek yang diperdagangkan bukan barang yang melanggar syariat maupun hukum. Hakim meninjau dari Pasal 1457 KUHPerdata maka jual beli tanah antara almarhum mohammad dengan P Niri sudah sah dikarekan sudah terjadi akad antara kedua belah pihak dengan Muhammad telah memberikan uang yang telah dipekat dan P Niri menyerahkan tanah yang dia jual dan jika dilihat kebelakang secara historis Niwan mendapat tanah sengketa tersebut dari warisan ayahnya yaitu mohammad membeli tanah yang diperoleh dari jual beli dari seorang bernama almarhum P. NIRI pada tanggal 19 Agustus 1974 yang dilakukan dihadapan Kepala Desa Sobih dengan harga senilai satu emas ringgit yang telah dibayar tunai. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut diperoleh oleh almarhum P. NIRI melalui jual-beli dari seorang bernama SATOR P. SANI (ayah Bu Sama) pada tanggal 08 rerajeh/dzulhijah 1962. Jadi sudah jelas kesepakatan antara kedua belah pihak dan sudah memenuhi syarat sah jual beli.

Gugatan ini masuk ke dalam perbuatan melawan hukum yang diatur didalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut mengganti rugi; Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2831K/Pdt/1996, menyebutkan: “Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (“PMH”) menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yakni sebagai berikut:

- 1) Suatu perbuatan melawan hukum, adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;

- 2) Kerugian, adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
- 3) Kesalahan dan Kelalaian, adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
- 4) Hubungan Kausal, adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;”Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman, dalam bukunya KUH Perdata

Dalam hal ini maksud syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatas dalam poin **pertama** yaitu jika terjadi suatu jual beli barang bergerak maupun tidak bergerak tergugat melakukan tindakan yang melawan hukum contoh nya jika sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dan suatu saat tergugat mengingkari atau melakukan wanprestasi maka hal ini poin pertama dapat terpenuhi. Poin **Kedua** Jika terjadi wanprestasi yang dilakukan tergugat dan perbuatan tersebut berdampak kerugian yang terjadi akibat setelah terjadinya kesepakatan jual beli kepada penggugat maka hal tersebut poin kedua dapat terpenuhi. Poin **Ketiga** jika penggugat melakukan kesalahan atau kelalaian setelah terjadinya transaksi jual beli dan menciderai perjanjian awal saat sebelum terjadinya jual beli maka hal tersebut menjadikan syarat perbuatan melawan hukum. Poin **Keempat** jika pembeli atau penggugat mengalami kerugian saat membeli barang tersebut secara material ataupun non material maka syarat diatas dapat memenuhi poin keempat.

Berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata Niwan disini sebagai penggugat telah mengalami ke empat poin syarat – syarat terjadinya Perbuatan melawan hukum yaitu dalam poin **Pertama** B Sama sebagai tergugat telah melakukan perbuatan hukum dengan menciderai perjanjian jual beli karena secara sah tanah tersebut telah berpindah tangan dari almarhum Mohammad ke ahli waris yaitu Niwan. Poin **Kedua** dikarenakan tergugat mengancam dan menutup jika Niwan tetap menggarap tanah yang Niwan punya maka Niwan kehilangan mata pencaharian selama bertahun – tahun sehingga Niwan tidak memiliki pemasukan maka disini Niwan telah mengalami kerugian . Poin **Ketiga** sudah jelas berdasarkan saksi-saksi maupun sejarah historis tanah tersebut diperoleh, awal tanah tersebut diperoleh dengan terjadinya transaksi jual beli antara ayah Niwan yaitu Mohammad dengan Ayah B Sama yaitu P Niri dengan harga 1 emas ringgit sehingga serah terima tanah tersebut sudah terjadi, kelalaian ini dilakukan oleh B Sama yaitu anak dari P Niri dikarenakan B Sama masih mengklaim tanah tersebut adalah hak miliknya padahal sudah jelas tanah tersebut telah berpindah tangan. Poin **Keempat** dengan kejadian yang telah dilakukan B Sama dengan mengancam Niwan jika tetap menggarap lahannya maka Niwan tidak memperoleh penghasilan merupakan hubungan sebab akibat yang terjadi akibat tindakan yang

dilakukan B Sama sehingga ia mengalami kerugian akibat perseteruan ini.

Sehingga Hakim memutus perkara berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata unsur-unsur terjadinya perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi dikarenakan dalam kasus Niwan dan B sama sudah jelas pihak penggugat yaitu Niwan telah dirugikan oleh pihak tergugat yaitu B sama sedangkan B sama telah melakukan perbuatan hukum dikarenakan sudah jelas secara historis bahwa lahan sawah yang digarap oleh Niwan telah sah menjadi hak Niwan dan pada saat kasus ini berlangsung Niwan mendapat gangguan dari pihak luar yaitu dari B sama.

Dalam KUHPperdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk pembayaran harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum perdata jual beli diatur dalam KUHPperdata pada Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459. Pada Pasal 1457 KUHPperdata yang mendefinisikan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Titik persamaan antara hukum adat dengan hukum perdata dalam perihal jual beli ialah bahwa jual beli mengandung tujuan perekonomian yang tertentu yaitu memindahkan hak milik atas sesuatu barang dari seseorang tertentu kepada orang lain. Sesuai dengan pasal 163 HIR/ 283 RBg atau Pasal 1865 KUHPperdata yang berbunyi *”Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, merujuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*

Jika dilihat dari Pasal 1457 KUHPperdata telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu Almarhum P Niri sebagai penjual dan almarhum Mohammad sebagai pembeli dengan bukti serah terima harga jual tanah dengan harga 1 ringgit uang emas sehingga transaksi jual beli tersebut sah dan beralih milik ke tangan almarhum Mohammad sebagai pembeli. Dengan demikian penggugat yaitu Niwan sebagai ahli waris sah dari ayahnya yaitu mohammad dapat di simpulkan dari dalil diatas bahwa Niwan sebagai ahli waris sah mempunyai hak untuk mempertahankan tanah atau lahan yang sedang di klaim oleh pihak luar yaitu B Sama dengan catatan bisa membuktikan bahwa tanah tersebut memang miliknya atau haknya, secara historis memang sudah jelas asal muasal tanah tersebut di peroleh dan hakim pun memutuskan bahwa tanah sengketa ini memang milik ahli waris sekarang yaitu Niwan,

Hakim memutuskan hak milik atas sengketa tanah tersebut milik Niwan dikarenakan dengan bukti historis

dan kesaksian dari saksi-saksi yang datang ke persidangan sudah jelas tanah tersebut milik .

Dalam hukum perdata di Indonesia ada 2 (dua) jenis gugatan perdata yang menjadi dasar sebuah gugatan, yaitu material dan immaterial . Pasal 1365 dan 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) menjadi dasar hukum atas gugatan tersebut. “Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. (Pasal 1365 KUHPperdata). Dalam kasus yang sedang berlangsung. Dalam kasus yang penulis angkat B sama sebagai tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan sengaja (Pasal 1365 KUH Perdata) dikarenakan B Sama telah mengganggu Niwan dalam memanfaatkan lahan yang status nya Niwan punya dengan mengancam secara fisik jika pihak penggugat yaitu Niwan tetap melakukan aktivitas menggarap sawah seperti biasanya.

Ganti kerugian dalam pengadaan tanah harus sesuai dengan prinsip layak dan adil, layak dan adil dalam UU No. 2 Tahun 2012 hanya dapat dimaknai dalam dua aspek, yaitu:

- a. Mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- b. Memberikan nilai tambah. Sedangkan dalam konsepsi hukum, penilaian layak dan adil harus mampu memperhitungkan kerugian yang nyata diderita (scaheden), biaya yang telah dikeluarkan (konsten), kehilangan keuntungan (interresen), dan pendapatan yang akan didapat oleh korban di masa mendatang (winstanderving). Sesuai dasar hukum diatas maka tergugat wajib mengganti rugi atas kerugian pihak penggugat dengan sejumlah uang yang telah disepakati sebagai ganti rugi atas penggugat yang tidak mempunyai pemasukan pada saat terjadinya sengketa dan Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.339.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah).

Menurut Abdulkadir Muhammad, dari Pasal 1246 KUHPperdata. Dapat ditarik unsur-unsur ganti rugi adalah sebagai berikut:kerugian atas kerusakan Kerugian ini adalah yang sungguh-sungguh diderita oleh Niwan, dalam kasus ini niwan tidak bisa menggarap lahan yang ia punya karena ditutup oleh tergugat dan mendapat ancaman fisik jika nekat menggarap lahan sengketa ini Berdasarkan uraian tersebut tergugat mengalami kerugian baik itu materil maupun immaterial.

Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum. Hakim dalam

memberikan putusan tidak hanya berdasarkan pada nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, hal ini dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu: “Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara yaitu.

- a. Pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan;
- b. Yurisprudensi;
- c. Hukum kebiasaan;
- d. Doktrin para sarjana.

Dalam penyelesaian perseteruan sengketa tanah antara Niwan dan B Sama ini Hakim melihat bahwa B sama telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) yang tercantum pada Pasal 1365 KUH Perdata yang telah membuat rugi Niwan akibat tidak bisa mendapat pemasukan atau uang dari menggarap tanah yang telah Niwan lakukan bertahun-tahun, selain mendapat kerugian Niwan juga mendapat ancaman fisik dari B sama dan jika dari segi historis Niwan sudah jelas menjadi pemilik karena mendapat warisan dari ayahnya yang sudah meninggal yaitu Muhammad.

Sehubungan dengan pokok perkara dan mengakhiri perkara pada tingkat peradilan tertentu terdapat 3 (tiga) jenis putusan akhir (Asikin 2015), antara lain :

- a. “Putusan deklaratator (declatoir vonnis) adalah putusan yang sifatnya hanya menerangkan dan menegaskan suatu keadaan hukum. Misalnya putusan mengenai hak milik atas benda.
- b. Putusan konstitutif (constitutief vonnis) adalah putusan yang meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan keadaan hukum baru. Misalnya putusan mengenai perceraian.
- c. Putusan kondemnatoir (condemnatoir vonnis) adalah putusan yang isinya penghukuman. Misalnya putusan mengenai hukuman membayar sejumlah uang.”

Dalam melihat amar putusan 14/PDT.G/2021/PN BKL yang berbunyi :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.339.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Maka sifat dari putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Bkl adalah condemnatoir. Dengan bukti bahwa di dalam isi amar putusannya menegaskan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima serta menghukum tergugat untuk membayar denda sehingga dalam hal ini menciptakan suatu keadaan hukum yang baru.

Substansi dari putusan Nomor 14/PDT.G/2021/PN BKL yaitu Hakim berpendapat bahwa pihak tergugat telah melakukan perbuatan melawan

hukum dikarenakan tergugat telah mengancam penggugat jika tetap melakukan aktivitas memanfaatkan lahan, sehingga sehingga peran hakim sebagai pemilik wewenang untuk menjatuhkan putusan se adil-adilnya.

Dalam uji materiel tanah tersebut Hakim telah memutuskan bahwa tanah sengketa ini memang milik Niwan sebagai penggugat dikarenakan dari bukti yang diperlihatkan dan dari saksi-saksi yang telah datang ke pengadilan. Berdasarkan analisis penulis Majelis hakim dalam putusannya harus mencerminkan tiga unsur yakni keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan. Karena dalam hal ini terdapat kepentingan Penggugat yang dirugikan. Putusan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

Akibat hukum dalam eksepsi adalah menolak eksepsi tergugat dan turut tergugat II untuk seluruhnya.

Sedangkan akibat hukum dari termohon adalah :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan jual beli atas obyek sengketa dalam Letter C Nomor 1058, Persil 93, Kelas D.I Desa Sobih, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan seluas \pm 1.720 M2 atas nama Mohammad antara P Niri dengan Mohammad adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan tanah sengketa sebagaimana yang tercantum dalam bukti hak berupa Letter C Nomor 1058 Persil 93, Kelas D.I, Desa Sobih, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan seluas 1.720 M2 atas nama Mohamad, dengan batas-batas sebagai berikut;

Utara : Djatim;

Selatan : Sirit;

Timur : B Siken;

Barat : Batas Desa Kapor;

Adalah milikPenggugat;

Maksud poin **pertama** yaitu mengabulkan petitum nomor 2,3 dan 4 yaitu nomor **2** berisi Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, nomor ke **3** berisi Menyatakan jual-beli atas obyek sengketa dalam Letter C nomor 1058, Persil 93, Kelas D.I, Desa Sobih, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan seluas \pm 1.720 m2 atas nama MOHAMAD antara P. NIRI dengan MOHAMAD adalah sah dan mengikat secara hukum, nomor ke **4** berisi Menyatakan tanah sengketa sebagaimana yang tercantum dalam bukti hak berupa Letter C nomor 1058 Persil 93, Kelas D.I, Desa Sobih, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan seluas \pm 1.720 m2 atas nama MOHAMAD, dengan batas-batas sebagai berikut: a. Utara : Djatim b. Selatan : Sirit c. Timur : B.Siken d. Barat : Batas Desa Kapor Adalah milik Penggugat;

Maksud poin ke 2 adalah isi petitum no 3 yang menyatakan penggugat ingin menyatakan bahwa jual beli

atas obyek sengketa telah sah dan mengikat secara hukum dikarekan secara historis jelas penggugat yaitu Niwan adalah ahli waris sah dari almarhum Muhammad yang telah Muhammad dapatkan tanah obyek sengketa ini dari P Niri

Maksud poin ke 3 adalah isi petitum no 4 yang menyatakan penggugat ingin mengklaim bahwa sesuai dengan bukti hak berupa letter C dengan batas-batas yang disebutkan diatas merupakan batas sah milik penggugat yaitu milik Niwan.

Akibat hukum pagi tergugat adalah

1. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.339.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Maksud dari poin pertama adalah Hakim memutuskan bawasanya menghukum para tergugat untuk tunduk serta patuh pada putusan yang sudah ditetapkan oleh hakim serta hakim tidak menerima banding dari tergugat dikarekan putusan ini sudah ditetapkan oleh hakim.

Maksud dari poin ke dua adalah Hakim menolak gugatan penggugat yaitu petitum nomor 1,5,6,7,8,9,10 dan 11.

Maksud dari poin ke tiga adalah Hakim memutuskan menghukum tergugat dengan jumlah Rp.2.339.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) uang sejumlah diatas merupakan biaya pelaksanaan di pengadilan.

Tidak terpenuhinya asas kepastian dan asas kesejahteraan tidak terpenuhi

1. Asas Kepastian tidak terpenuhi karena tidak ada kepastian terhadap pihak penggugat yaitu Niwan untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak. Penggugat telah mendapat kerugian dikarenakan tanah yang Niwan memiliki telah di klaim oleh pihak luar yaitu B Sama sehingga berakibat Niwan tidak bisa menggarap lahan yang Niwan garap selama bertahun-tahun, akibat tindakan B Sama Niwan tidak mendapat penghasilan seperti sebelum perselisihan ini terjadi, kerugian yang dialami Niwan merupakan kerugian non materiil seperti tidak bisa memanfaatkan lahan atau menggarap lahan yang secara normal selama kurun waktu 1 tahun dapat panen kurang lebih 3 kali sehingga niwan tidak mendapat pemasukan dari hasil panen seperti sebelum terjadinya konflik ini. ancaman fisik jika tetap nekat menggarap atau memanfaatkan tanah.
2. Asas kesejahteraan tidak terpenuhi dikarenakan hakim hakim menyatakan ganti rugi secara materiil yaitu Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.339.000,00 (dua juta tiga

ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah); padahal sudah jelas Niwan sebagai penggugat dan korban dari B Sama telah mengalami kerugian immaterial yaitu dengan kehilangan beberapa kali masa panen dan ancaman fisik yang dialaminya selama sengketa ini terjadi jika Niwan tetap nekat menggarap tanahnya dan hakim tidak memutuskan ganti rugi secara immaterial sehingga asas kesejahteraan disini tidak terpenuhi karena perekonomian Niwan terganggu diakibatkan konflik ini.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah di paparkan pada bab-bab sebelumnya maka guna menjawab rumusan masalah yang telah dibahas oleh penulis maka dapat diambil kesimpulan :

1. Dasar hakim dalam memutus perkara tersebut, jika dikaitkan dengan Pasal 1457 KUH Perdata, kegiatan jual beli ini sudah sah karena dalam syarat sahnya perjanjian jual beli diatas telah dibuat suatu perjanjian yang mengikat sehingga kedua belah pihak telah sepakat dan kemudian keduanya melakukan transaksi tersebut dengan tunai dan terang. Gugatan ini juga masuk ke dalam wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Hakim memutuskan gugatan sebagai wanprestasi dikarenakan dalam awal jual beli tanah ini sudah berjalan dengan sah yaitu pemebeli telah membayar harga tanah dengan uang yang telah disepakati dan penjual telah menyerahkan tanah kepada pembeli tetapi setelah itu terjadi sengketa hal ini tidak sesuai perjanjian awal. Menurut KUHPerdata, setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mengharuskan orang yang bersalah itu mengganti kerugiannya. Dalam perkara campur tangan terhadap lahan, hakim memenangkan penggugat Niwan yang menderita kerugian ekonomi akibat campur tangan tergugat B Sama. B Sama telah melakukan perbuatan hukum, namun hak Niwan atas lahan tersebut telah ditetapkan secara hukum, dan perbuatan B Sama telah menimbulkan kerugian. Putusan tersebut didasarkan pada unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
2. Akibat hukum yang dialami penggugat dalam kasus Putusan Nomor : 14/Pdt.G/2021/PN Bkl adalah Hakim memutuskan tanah sengketa ini pemilik sah nya yaitu Niwan sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Muhammad serta akibat hukum yang dialami tergugat yaitu dengan

tunduk pada putusan ini dengan Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.339.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah).

Saran

1. Dalam kasus Putusan Nomor : 14/Pdt.G/2021/PN Bkl Sebaiknya hakim memperhatikan kerugian yang di derita penggugat, jika dilihat dari pembahasan diatas hakim menyatakan ganti rugi secara materiil yaitu Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.339.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah); sedangkan dalam kasus ini pihak tergugat yaitu Niwan juga mengalami kerugian immateriil yaitu dengan tidak bisa memanfaatkan lahan atau menggarap lahan yang secara normal selama kurun waktu 1 tahun dapat panen kurang lebih 3 kali sehingga niwan tidak mendapat pemasukan dari hasil panen seperti sebelum terjadinya konflik ini.
2. Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa. Masyarakat harus lebih jeli dan teliti dalam melakukan jual beli tanah baik yang sudah bersertipikat maupun belum. Dalam jual beli tanah atau rumah sebaiknya jangan pernah dilakukan berdasarkan kwitansi saja ataupun perjanjian dibawah tangan, karena kedudukannya di depan hukum masih lemah,jika transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tetap dijalankan maka tidak ada perlindungan hukum bagi pihak pembeli sehingga rentan terjadi sengketa jika ada pihak luar yang ingin mengklaim tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdul Kadir Muhammad. (1992). Hukum Acara Perdata Indonesia.
- Adrian. (2008). "Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya". Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmad Ali. (2008). Menguak Tabir Hukum.
- Asikin, Zainal. (2015). Hukum Acara Perdata di Indonesia. Jakarta: Kencana.
- Bambang Tri Cahyo. (1983). Ekonomi Pertanahan.

- Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah Jakarta.
- Boedi, H. (n.d.). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksnaannya, Jilid I (Jakarta : Djambatan, 2003).
- Dr. Urip Santoso, S.H., M2010. Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta Timur:
- Emma Nurlaela Sari. (2019). jual beli tanah di bawah tangan.
- Heru, N. (2001). Menggugat Kekuasaan Negara.
- M. Nur Rasaid. (2003). Hukum Acara Perdata.
- Moh. Taufik Makarao. (2004). Pokok-pokok Hukum Acara Perdata.
- Nyoman Guntur, I Gusti dan Soeradji. (2007).”Pendaftaran Tanah Pertama Kali” .(Tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Riduan Syahrini. (1998). Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum.
- Sarwono. (2014). Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soeroso, R. (2010).”Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum ”. Sinar Grafika Offset, Jakarta.
- Soeroso. (2006). Pengantar Ilmu Hukum.
- wulansari dewi. (2010). Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar.
- Fathoni, M. Yazid. (2021) Jurnal Peran Hukum Adat Sebagai Pondasi Hukum Pertanahan
- Habib Adjie,(2008). Sanksi Perdata dan Admisistratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat
- Harsono, B. (2007). Hukum Agraria Indonesia,Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, SOSEK: Jurnal Sosial & Ekonomi. Jakarta.
- Kaharuddin, Muhammad Jeffry Maulidi., & M. Arba, Kaharuddin. (2017). Analisis Hukum Melalui Negosiasi (Studi Kasus Di Desa Terindak-Kecamatan Sekatak-Kabupaten Melalui Negosiasi (Studi Kasus Di Desa Terindak-Kecamatan Sekatak-Kabupaten Nasional Dalam Menghadapi Revolusi Industri 4.0. *Refleksi Pendidikan dan Latihan Penelitian SEMA FKIP Sarjanawiyata Yogyakarta*, 27 Februari Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan. Publik, PT Revika Aditama, Bandung.
- Ramadhani R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian
- Rubaie, Achmad. 2007. Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Malang s/d 7 Maret 1989. .(Tidak dipublikasikan). Yogyakarta. Sutedi,
- Supriyoko. (1989).”Teknik Sampling ”. Garis Besar Makalah Disampaikan pada Acara Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Universitas Mataram.
- Wathun, W.A. (2017). Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat
- Wathun, W.A. (2017). Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat

JURNAL

- Adrian Sutedi, (2007). Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Agraria, isi dan Pelaksanaanya jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan.
- Arina Ratna Paramita, Yunanto dan Dewi Hendrawati,(2016) “Wanprestasi dalam Perjanjian Bayumedia. Bulungan- Provinsi Kalimantan Utara).Universitas Diponegoro. Bulungan- Provinsi Kalimantan Utara).Universitas Diponegoro. Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah).
- Effendi Perangin,(1994). Praktik Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-undang Dasar 1945.
- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.