

**PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SENGKETA
KEPEMILIKAN TANAH PADA PANTAI SARI RINGGUNG DI
KABUPATEN PESAWARAN**

(Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)

SKRIPSI

OLEH

IZQO SEPRIAN MAKI

2212011605



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMPUNG

2026

ABSTRAK

PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH PADA PANTAI SARI RINGGUNG DI KABUPATEN PESAWARAN (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)

**Oleh
Izqo Seprian Maki**

Sengketa tanah di Pantai Sari Ringgung menunjukkan bahwa sertifikat hak milik tetap dapat disengketakan jika terdapat cacat administrasi, tumpang tindih hak, atau masalah riwayat penguasaan tanah. Perkara ini diperiksa hingga tingkat kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan asas kepastian hukum oleh hakim serta akibat hukum putusan bagi para pihak.

Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis dengan tipe deskriptif dan pendekatan peraturan perundang undangan, konseptual, studi pustaka dan studi kasus putusan. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Data kemudian diolah secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam sengketa ini ditentukan terutama oleh keabsahan yuridis dokumen hak atas tanah. Setelah SHM Nomor 00627 atas nama penggugat dinyatakan tidak berlaku, dasar klaim penggugat melemah, sedangkan bukti kepemilikan tergugat dinilai lebih kuat dan konsisten. Putusan kasasi yang menolak permohonan penggugat menegaskan bahwa kepastian hukum pertanahan harus bertumpu pada legalitas formal dokumen dan prosedur penerbitannya, bukan hanya penguasaan fisik. Akibatnya, penggugat kehilangan dasar hukum untuk menuntut objek sengketa, sementara posisi hukum tergugat menjadi lebih kuat.

Kata kunci : Kepastian Hukum, Sengketa Kepemilikan Tanah, Sertifikat Hak Milik

ABSTRACT

APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY TO LAND OWNERSHIP DISPUTES ON SARI RINGGUNG BEACH IN PESAWARAN REGENCY

(Study of Decision Number 3153 K/Pdt/2021)

By

Izqo Seprian Maki

This land dispute in Pantai Sari Ringgung shows that a certificate of ownership can still be contested when there are administrative defects, overlapping claims, or unclear land control history. The case was reviewed up to cassation in Supreme Court Decision Number 3153 K/Pdt/2021. This study aims to analyze how judges applied the principle of legal certainty and what legal consequences arose for the parties.

This research uses a normative legal method with a descriptive type and an applied normative approach through a judicial case study. It relies on secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials collected through library research. The data were then organized systematically and analyzed qualitatively.

The findings show that legal certainty in this dispute was primarily determined by the juridical validity of land title documents. Once Certificate of Ownership Number 00627 in the plaintiff's name was declared invalid, the plaintiff's claim became weak, while the defendant's evidence of ownership was considered stronger and more consistent. The cassation ruling, which rejected the plaintiff's petition, confirms that legal certainty in land cases must rest on formal document legality and proper issuance procedures, not merely on physical possession. As a result, the plaintiff lost the legal basis to claim the disputed land, while the defendant's legal position became stronger.

Keywords : Certificate Of Ownership, Land Ownership Dispute, Legal Certainty.

Judul Skripsi : **PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM
TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH
PADA PANTAI SARI RINGGUNG DI KABUPATEN
PESAWARAN (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)**

Nama Mahasiswa : **Izqo Seprian Maki**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2212011605**

Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**



1. Komisi Pembimbing

Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.
NIP 1981 0215 200812 2 001

Dianne Eka Rusmawati, S.H., M.Hum.
NIP 1979 0325 200912 2 001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 1974 0413 200501 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.

Sekretaris : Dianne Eka Rusmawati, S.H., M.Hum.

Penguji Utama : Dr. Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M.

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 196412181988031002

Tanggal Ujian Lulus Skripsi : 16 April 2026

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Izqo Seprian Maki
NPM : 2212011605
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH PADA PANTAI SARI RINGGUNG DI KABUPATEN PESAWARAN (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)" benar benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 12 Tahun 2025.

Bandar Lampung, 16 April 2026


Izqo Seprian Maki
2212011605

RIWAYAT HIDUP



Bernama lengkap Izqo Seprian Maki, penulis lahir di Bandar Lampung pada tanggal 26 September 2004. Penulis adalah anak ketiga dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Hero Ferry Maki, S.E. dan Ibu Ramlah. Penulis menjalankan dan menyelesaikan pendidikan formal di TK Karunia Ceria, Kota Bandar Lampung pada tahun 2010, SD Negeri 1 Sukabumi Indah, Kota Bandar Lampung pada tahun 2010 sampai 2016, MTs Negeri 1 Bandar Lampung pada tahun 2016 sampai 2019, MAN 1 Bandar Lampung pada tahun 2019-2022. Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2022 melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN).

Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis berorganisasi di tingkat fakultas. Penulis pernah mengikuti Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata sebagai anggota pada tahun 2025. Penulis mengikuti kuliah kerja nyata (KKN) periode 2024/2025 di Desa Way Pengubuan, Kabupaten Lampung Tengah.

MOTO

“Maka sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan”

(Q.S Al insyirah: 5)

"...dan berbuat baiklah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik."

(Q.S. Al Baqarah: 195)

“Semuanya kelihatan tidak mungkin sampai segala sesuatu selesai.”

(Nelson Mandela)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tua Tercinta,

Bapak Alm. Hero Ferry Maki, S.E. dan Ibu Ramlah atas kerja kerasnya, tiada hentinya-hentinya melantunkan doa untuk keberhasilanku, bimbingan, nasihat dan kasih sayang yang sangat besar dengan apapun tidak akan bisa ku balas dengan sempurna.

SANWACANA

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, karunia, serta bimbingan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH PADA PANTAI SARI RINGGUNG DI KABUPATEN PESAWARAN (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai tantangan dan keterbatasan, namun berkat penyertaan Tuhan serta dukungan dari berbagai pihak, penulis mampu menyelesaikannya dengan baik. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa syukur dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., Selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Rohaini, S.H., M.H., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing I atas kesediaan waktu yang telah diluangkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;

5. Ibu Dianne Eka Rusmawati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II atas kesediaan waktu yang telah diluangkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;
6. Ibu Dr. Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
7. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
8. Martha Riananda, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dan memberikan arahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Dosen dan Karyawan/I Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
10. Untuk kakak tersayang Heral Viryando Maki, S.A.B., dan Shintia Ramadhon Maki, S.Pd., yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam upaya menyelesaikan pendidikan serta selalu menjadi *role model* bagi penulis;
11. Nabilla Seviana Putri, yang selalu memberikan dukungan, perhatian, selama perkuliahan dan memberikan semangat di setiap proses penyelesaian skripsi ini;
12. Teman-teman kampus yaitu Firly, Gathan, Zidan, Galih, Erlangga, Radit, dan Danda yang selalu menemani pada masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi di Universitas Lampung;
13. Teman-teman Perumahan Karunia Indah yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu, terima kasih sudah menemani serta memberikan semangat kepada penulis;
14. Teman-teman OT House yaitu Farid, Kaisar, Kelvin, Badar, dan Fitrah, terima kasih sudah menemani serta memberikan semangat kepada penulis;

15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang dengan kebaikan membantu penulis dalam menyelesaikan perkuliahan serta proses penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas kontribusi dan dukungan yang telah diberikan.

Semoga Allah SWT, memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini dan masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

Bandar Lampung, 16 April 2026
Penulis

Izqo Seprian Maki

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN	v
RIWAYAT HIDUP.....	vi
MOTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
SANWACANA	ix
DAFTAR ISI.....	xii
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	9
D. Tujuan Penelitian	10
E. Kegunaan Penelitian	10
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Tinjauan Umum tentang Tanah.....	11
1. Pengertian tanah	11
2. Pengertian Hak atas Tanah	12
B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak milik	14
1. Pengertian Sertifikat	14
2. Sertifikat sebagai Bukti Hak Milik.....	15

C. Tinjauan Umum tentang Sengketa Pertanahan	17
1. Pengertian Sengketa tanah.....	17
2. Penyebab terjadinya Sengketa Tanah.....	19
3. Penyebab terjadinya Pembatalan Hak Milik Tanah	20
D. Tinjauan Umum tentang Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa.....	25
1. Litigasi.....	25
2. Non Litigasi.....	27
E. Tinjauan Umum Tentang Asas Kepastian Hukum.....	29
1. Pengertian Asas Kepastian Hukum	29
2. Asas Kepastian Hukum dalam Sengketa Pertanahan	33
F. Kerangka Pikir	36
III. METODE PENELITIAN	38
A. Jenis Penelitian.....	38
B. Tipe Penelitian.....	38
C. Pendekatan Masalah	39
D. Data dan Sumber Data	39
E. Metode Pengumpulan Data	41
F. Metode Pengelolaan Data	41
G. Analisis Data	42
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	44
A. Pertimbangan Hakim dalam Menerapkan Asas Kepastian Hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021.....	44
1. Duduk Perkara.....	44
2. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Pantai Sari Ringgung.....	49
3. Analisis Asas Kepastian Hukum sebagai Dasar Penyelesaian Sengketa Tanah Pantai Sari Ringgung.....	54
B. Akibat Hukum Yang Timbul Bagi Para Pihak dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021	82
1. Akibat Hukum bagi Penggugat	83

2. Akibat Hukum bagi Tergugat.....	86
V. PENUTUP	89
Simpulan.....	89
DAFTAR PUSTAKA	91

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia karena berhubungan langsung dengan kesejahteraan seseorang, perkembangan keluarga, dan kehidupan kelompok. Selain punya nilai ekonomi, tanah juga memiliki makna yang sangat dalam dan tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia. Tanah adalah sumber daya alam yang sangat dibutuhkan untuk kelangsungan hidup. Karena itu, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) menyatakan bahwa bumi, air, dan semua kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Artinya, tanah dan sumber daya lainnya bukan hanya milik satu kelompok saja, tapi milik semua rakyat Indonesia. Negara diberi tanggung jawab untuk mengatur penggunaan tanah agar manfaatnya bisa dirasakan oleh semua orang, bukan hanya golongan tertentu.¹

Sejak dulu, masalah pertanahan sudah ada di Indonesia, walaupun bentuknya berbeda-beda sesuai perkembangan zaman.² Pada awalnya sengketa pertanahan hanya terjadi antara pihak perseorangan, namun saat ini sengketa pertanahan sudah terjadi di semua sektor kehidupan masyarakat, seperti sektor kehutanan, sektor infrastruktur, sektor pertambangan, bahkan sektor pariwisata. Hal ini disebabkan karena kebutuhan akan

¹Athari Farhani, dan Chandranegara Sina Ibnu. "Penguasaan Negara terhadap Pemanfaatan Sumber Daya Alam Ruang Angkasa Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945." *Jurnal Konstitusi* 16, no. 2 (2019): Hlm. 237

²Wirawan, Vani, Jl Sidokarto, and Sleman Godean. "Rekonstruksi politik hukum penyelesaian sengketa tanah dan konflik tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum Progresif* 9, no. 1 (2021): Hlm. 2

tanah yang begitu meningkat belakangan ini diakibatkan pertumbuhan masyarakat yang begitu pesat.³ Hal tersebut dipengaruhi oleh data pertanahan yang tidak lengkap dan akurat, keterbatasan sumber daya dalam penyelesaian sengketa, transaksi tanah yang tidak sesuai prosedur, serta adanya tumpang tindih kewenangan antarotoritas. Ini mengarah pada duplikasi otoritas. Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia biasanya terkait dengan persetujuan pemilikan tanah, peralihan hak, dan penguasaan tanah milik pribadi sebelumnya.⁴

Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas tanah, muncul berbagai kebijakan dan aturan yang mengatur tentang pertanahan. Peraturan di bidang pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini menjadi dasar hukum yang mengatur hubungan masyarakat dengan tanah serta berbagai hak yang muncul atas tanah tersebut. Dengan adanya UUPA, sistem pertanahan di Indonesia menjadi lebih terarah dan seragam. Dalam UUPA disebutkan bahwa hak milik merupakan jenis hak atas tanah yang paling kuat dan paling lengkap yang bisa dimiliki oleh orang perseorangan. Hak milik ini memberikan kekuasaan penuh kepada pemegang hak untuk menggunakan tanahnya, sepanjang penggunaannya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan tidak merugikan kepentingan umum.⁵

Seseorang harus mendaftarkan tanah yang dimilikinya untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh

³ Wowor, Fingli. "Fungsi badan pertanahan nasional terhadap penyelesaian sengketa tanah." *Lex Privatum* 2, no. 2 (2014).

⁴ Anggita, "Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara" *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law* Vol. 1 Nomor 01 (2024). hlm. 28

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 275.

wilayah Indonesia, sesuai ketentuan yang diatur melalui Peraturan Pemerintah.⁶ Tetapi meskipun tanah telah didaftarkan, persoalan hukum di bidang pertanahan masih sering terjadi di masyarakat karena berkaitan langsung dengan keabsahan status hukum atas tanah yang mencakup berbagai dimensi. Permasalahan ini dapat muncul dari berbagai hal, seperti kejanggalan dalam produk hukum pertanahan dan ketidakteraturan dalam riwayat pengalihan hak atas tanah yang mungkin disebabkan oleh perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah menurut hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), agar suatu perjanjian dianggap sah secara hukum, maka harus memenuhi empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal. Jika salah satu unsur ini tidak terpenuhi, maka perjanjian terkait pengalihan hak atas tanah dapat dibatalkan, dan hal tersebut sering menjadi akar timbulnya sengketa.

Selain itu, persoalan juga dapat timbul akibat ketidaksesuaian antara status penguasaan dan kepemilikan tanah, penggunaan dan pemanfaatan yang tidak sesuai peruntukan, hingga konflik dalam proses pembebasan lahan. Seluruh aspek tersebut memiliki potensi besar menimbulkan sengketa, khususnya ketika terjadi kekeliruan administratif seperti ketidaktepatan dalam penetapan batas tanah atau kesalahan dalam pemberian hak atas tanah. Kondisi demikian kerap berujung pada terbitnya lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah yang sama, yang dikenal dengan istilah sertifikat ganda. Keberadaan sertifikat ganda ini berpotensi menimbulkan pertentangan, baik antarindividu, antara masyarakat dan pemerintah, maupun antarinstansi pemerintah, karena menyangkut hak hukum atas objek tanah yang sama.

Salah satu bentuk permasalahan yang tidak mudah dan masih sering ditemukan adalah adanya sertifikat ganda atas sebidang tanah yang sama., namun diterbitkan atas nama pemilik yang berbeda. Fenomena ini menjadi sumber utama ketidakpastian hukum karena bertentangan dengan prinsip legalitas dalam sistem pertanahan nasional,

⁶ Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.

mengingat sertifikat tanah memiliki kedudukan sebagai alat bukti sah atas hak kepemilikan maupun sebagai dasar pengikatan hak tanggungan. Apabila tidak segera ditangani, hal ini dapat menyebabkan hak sah pemilik tanah menjadi terancam atau bahkan hilang, akibat kesalahan prosedural dalam administrasi pertanahan atau kemungkinan adanya penyimpangan oleh oknum terkait.

Di dalam praktik di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain sertifikat hak atas tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di pengadilan, bahkan beberapa di antaranya menghasilkan putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah tidak sah secara hukum, meskipun telah lebih dari lima (5) tahun. Berdasarkan fakta-fakta tersebut, sertifikat hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah.

Sertifikat hak milik atas tanah tetap memiliki kemungkinan untuk digugat oleh pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut. Sehingga, apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa pihak penggugat adalah pemilik sebenarnya, maka sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan. Padahal, tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak.⁷

Seperti salah satu kasus sengketa kepemilikan tanah yang terjadi di kawasan Pantai Sari Ringgung, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung pada tahun 2020 lalu yang mencerminkan permasalahan dalam sistem pertanahan di Indonesia, yaitu tumpang tindih hak atas tanah.

Dalam perkara sengketa kepemilikan tanah di Pantai Sari Ringgung, Kabupaten Pesawaran, pihak yang berperkara adalah H. Syamsu Rizal sebagai Penggugat dan Anton Firmansyah sebagai Tergugat. Penggugat yaitu H. Syamsu Rizal mengklaim

⁷ Hulu Klaudius Ilkam. "Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak." *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 1 (2021): Hlm 28.

sebagai pemilik sah atas tiga bidang tanah yang selama ini dimanfaatkan sebagai objek wisata Pantai Sari Ringgung. Dua bidang tanah tersebut telah bersertifikat Hak Milik, yakni SHM No. 00627 seluas 1.279 m² Juncto. Surat Ukur Nomor: 00279/Sidodadi/2016, Tanggal 19 April 2016 dan SHM No. 00626 seluas 5.825 m² juncto. Surat Ukur Nomor: 00299/Sidodadi/2016, Tanggal 25 April 2016, sedangkan satu bidang lainnya berupa tanah seluas 130.000 m² (13 ha) yang terdiri dari rawa dan hutan bakau, diperoleh melalui surat jual beli bertanggal 18 April 1962 serta didukung dokumen kepemilikan lainnya. Seluruh bidang tanah tersebut dioperasikan sebagai destinasi wisata Pantai Sari Ringgung.

Perselisihan muncul pada awal tahun 2020, ketika lokasi wisata ditutup sementara akibat pandemi COVID-19. Pada saat itu, Tergugat yaitu Anton Firmansyah membeli kedua bidang tanah melalui proses jual beli antara Tergugat dengan Janwar dan Mariani sebagai ahli waris dari Soeheri dengan harga Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Tergugat sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 08 Tanggal 09 Maret 2020 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 Tanggal 09 Maret 2020 yang dibuat oleh Notaris Anika Febrianti, S.H., MKn.

Setelah membeli tanah tersebut Tergugat Anton Firmansyah melakukan tindakan menutup akses jalan menuju pantai dengan pagar seng dan spanduk larangan masuk, melakukan reklamasi tanpa izin di lahan bakau, membangun pagar beton, serta menanam pohon kelapa di jalur yang selama ini digunakan sebagai akses umum. Tindakan ini dilandasi klaim Tergugat bahwa tanah tersebut merupakan miliknya, berdasarkan SHM No. 34/PC juncto Gambar Tanah Nomor 1837 Tahun 1981 atas nama Soeheri dan SHM Nomor 35/PC juncto Gambar Tanah Nomor 1837 Tahun 1981 atas nama Soeheri, masing-masing seluas 99.800 m², yang diperolehnya melalui peralihan jual beli yang sah dari ahli waris pemilik sebelumnya.

Setelah Tergugat memasang pagar di sekitar tanah tersebut, H. Syamsu Rizal menolak tindakan tersebut karena menganggap bahwa sebagian tanah yang di pagar oleh Tegugat masih menjadi miliknya berdasarkan SHM Nomor 00627 jo. Surat Ukur

Nomor 00279/Sidodadi/2016 tanggal 19 April 2016. Adanya dua klaim kepemilikan atas bidang tanah yang sama inilah yang kemudian menimbulkan perselisihan di antara kedua pihak.

Akibat munculnya sertipikat yang dianggap tumpang tindih, Tergugat melaporkan Penggugat atas dugaan pemalsuan surat atau penggunaan surat palsu terkait terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00627 jo. Surat Ukur Nomor 00279/Sidodadi/2016 tanggal 19 April 2016 atas nama H. Syamsu Rizal. Laporan tersebut disampaikan kepada Kepolisian Daerah Lampung melalui Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/767/V/2020/LPG/SPKT tanggal 21 Mei 2020.

Setelah adanya laporan polisi tersebut, SHM No. 00627 atas nama Syamsu Rizal dikembalikan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran dan dihapus dari Buku Tanah sejak 16 Juli 2020. Fakta ini ditegaskan melalui Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor: MP.01/653-18.09/XI/2020 tanggal 9 November 2020, yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut sudah tidak berlaku lagi.

Selain itu, Tergugat juga menilai dua bidang tanah lain yang dimiliki oleh H. Syamsu Rizal cacat hukum. Salah satunya adalah SHM Nomor 00626/Sidodadi/2016 atas nama Syamsu Rizal seluas 5.825 m², yang sebagian lahannya tumpang tindih dengan SHM Nomor 35/PC atas nama Soeheri yaitu tanah yang telah dibeli secara sah oleh Tergugat Anton Firmansyah. Tergugat juga menyebut bahwa tanah milik Penggugat juga tumpang tindih dengan tanah milik pihak lain di sekitar lokasi tersebut.

Dan dasar klaim kepemilikan Penggugat, yaitu Surat Jual Beli Tanah Tahun 1962, dianggap tidak sah karena mengandung cacat administratif, antara lain segel yang rusak, tulisan yang tidak sesuai ejaan masa itu, serta perbedaan tinta pada tambahan keterangan tahun 1974 dan 1976. Selain itu, Surat Sporadik Nomor 106/SKT/VI/2009 yang digunakan sebagai alas hak juga telah dibatalkan oleh Pemerintah Desa Sidodadi dan diperkuat melalui surat resmi desa lainnya, sehingga klaim kepemilikan Penggugat dinilai tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Perkara ini kemudian berlanjut ke Pengadilan Negeri Gedong Tataan pada 16 Oktober 2020 dengan Nomor Register 10/Pdt.G/2020/PN Gdt. Penggugat yaitu H. Syamsu Rizal menggugat Anton Firmansyah dengan dalil bahwa Tergugat telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara karena bertentangan dengan hak orang lain, kepentingan umum, dan kewajiban hukum si pelaku. Selain itu, penutupan jalan umum juga bertentangan dengan Pasal 667 dan 671 KUHPerdara yang mengatur hak atas jalan keluar ke jalan umum serta larangan menutup jalan bersama tanpa izin pihak yang berkepentingan. Akibat perbuatan tersebut, Penggugat juga mengakui telah mengalami kerugian besar baik materiil maupun immateriil, dengan nilai total gugatan mencapai Rp185,8 miliar. Sengketa ini tidak hanya berdampak pada kepentingan pribadi Penggugat, tetapi juga menimbulkan kerugian sosial ekonomi bagi masyarakat sekitar yang menggantungkan hidupnya dari kegiatan pariwisata di Pantai Sari Ringgung.

Lalu Majelis Hakim tingkat pertama melalui putusan tanggal 22 Februari 2021. mengabulkan sebagian gugatan, menyatakan Penggugat yaitu H. Syamsu Rizal sebagai pemilik sah seluruh tanah sengketa yaitu SHM Nomor 00626 seluas 5.825 m², SHM Nomor 00627 seluas 1.279 m² dan sebidang tanah rawa-rawa seluas kurang lebih 13 hektar, yang dikuasai berdasarkan surat jual beli tanggal 6 Juni 1962 antara Idris dan A. Burmawi (orang tua Syamsu Rizal), menyatakan perbuatan Tergugat melanggar Pasal 1365 KUHPerdara, serta memerintahkan pembukaan akses jalan dan penghentian reklamasi. Majelis hakim juga mengabulkan gugatan provisi untuk pemulihan akses publik secara serta-merta.

Tergugat Anton Firmansyah lalu mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, dengan Putusan Nomor 38/PDT/2021/PT TJK tanggal 6 Juli 2021. Dalam pemeriksaan di tingkat banding, pertimbangan hukum Hakim menyatakan bahwa SHM No. 00627 atas nama Syamsu Rizal telah dikembalikan dan dihapus dari Buku Tanah sejak 16 Juli 2020, jauh sebelum putusan PN dijatuhkan. Fakta ini ditegaskan oleh Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor: MP.01/653-

18.09/XI/2020 tanggal 9 November 2020, yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut sudah tidak berlaku. Berdasarkan temuan ini, Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan memutuskan bahwa tanah sengketa bukan milik Syamsu Rizal dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN.Gdt., tanggal 4 Maret 2021 yang dimohonkan banding.

Penggugat yaitu Syamsu Rizal kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, namun melalui Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021 tanggal 9 November 2021 dan permohonan Kasasi dari H. Syamsu Rizal tersebut ditolak. Mahkamah Agung berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi telah tepat dan tidak terdapat kesalahan penerapan hukum dan berdasarkan surat Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor MP.01/653-18.09/XI/2020 tanggal 9 November 2020, diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00627 atas nama Syamsu Rizal yang terletak di Desa Sidodadi, Kecamatan Teluk Pandan, Kabupaten Pesawaran, telah dimohonkan penghapusan pada 16 Juli 2020 dan dinyatakan tidak berlaku. Dengan demikian, secara hukum Syamsu Rizal tidak lagi berhak atas objek sengketa, dan bukti berupa fotokopi SHM tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah karena aslinya sudah ditarik oleh Kantor Pertanahan. Dan tanah dengan SHM No. 34/PC juncto Gambar Tanah Nomor 1837 Tahun 1981 atas nama Soeheri dan SHM Nomor 35/PC juncto Gambar Tanah Nomor 1837 Tahun 1981 atas nama Soeheri, masing-masing seluas 99.800 m², menjadi milik Anton Firmansyah dan terdaftar resmi di Badan Pertanahan Nasional.

Kasus ini menjadi menarik untuk dibahas karena dilihat dari perkara tersebut, Tergugat yaitu Anton Firmansyah memiliki surat tanah asli berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 34/PC atas nama Soeheri dan Sertifikat Hak Milik Nomor 35/PC atas nama Soeheri, masing-masing seluas 99.800 m² yang telah diterbitkan sejak tahun 1981. Namun, H. Syamsu Rizal sebagai penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah yang sama dengan menggunakan tiga surat tanah yaitu dua bidang tanah telah bersertifikat Hak Milik, yakni SHM No. 00627 seluas 1.279 m² Juncto. Surat Ukur Nomor: 00279/Sidodadi/2016, Tanggal 19 April 2016 dan SHM No. 00626 seluas 5.825 m²

juncto. Surat Ukur Nomor: 00299/Sidodadi/2016, Tanggal 25 April 2016, sedangkan satu bidang lainnya berupa tanah seluas 130.000 m² (13 ha) yang terdiri dari rawa dan hutan bakau yang kemudian oleh pengadilan dinyatakan cacat hukum atau tidak sah. Dalam perkara ini, hakim mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, seperti sertifikat, riwayat kepemilikan, dan dokumen pertanahan. Hakim juga menilai keabsahan dan kekuatan pembuktian dari masing-masing bukti melalui pemeriksaan di persidangan. Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk meneliti judul **“Penerapan Asas Kepastian Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Pada Pantai Sari Ringgung Di Kabupaten Pesawaran (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menerapkan asas kepastian hukum dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah di Pantai Sari Ringgung?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul bagi para pihak dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini memfokuskan pembahasan pada kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah, dengan studi khusus pada kasus yang terjadi di Pantai Sari Ringgung, Kabupaten Pesawaran. Kajian dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, serta dianalisis melalui pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 10/PDT.G/2020/PN GDT, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 38/PDT/2021/PT.TJK dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif yang didukung oleh analisis terhadap fakta hukum dan putusan pengadilan.

D. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis pertimbangan hakim dalam menerapkan asas kepastian hukum dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah di Pantai Sari Ringgung.
2. Menganalisis akibat hukum yang timbul bagi para pihak dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna yang mencakup kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata, dengan memperkaya kajian mengenai perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah melalui sertifikat hak milik serta penerapannya dalam praktik peradilan. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi bahan referensi akademik bagi mahasiswa, dosen, maupun peneliti yang menaruh perhatian pada isu sengketa pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat dan pemangku kepentingan pertanahan, khususnya pemilik tanah, dalam memahami pentingnya pendaftaran tanah dan kekuatan pembuktian sertifikat hak milik dalam menjamin kepastian hukum. Di sisi lain, penelitian ini juga dapat menjadi masukan bagi lembaga pertanahan dan aparat penegak hukum dalam menyusun kebijakan atau mengambil langkah penyelesaian yang adil terhadap sengketa kepemilikan tanah, sebagaimana yang terjadi di Pantai Sari Ringgung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian tanah

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.⁸

Penegasan mengenai definisi tanah juga dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2, ditetapkan berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang disebut sebagai tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh individu secara perorangan maupun secara kolektif, termasuk oleh badan hukum. Ketentuan ini menandakan bahwa negara memiliki kewenangan dasar untuk mengatur dan memberikan hak atas tanah kepada pihak-pihak tertentu.

Dengan demikian, istilah tanah dalam Pasal 4 UUPA merujuk pada permukaan bumi yang dapat menjadi objek hak milik. Hak atas tanah mencakup pula segala sesuatu yang berdiri atau tumbuh di atasnya, seperti bangunan dan tanaman, yang secara hukum dipandang sebagai satu kesatuan dengan tanah itu sendiri. Hal ini menimbulkan

⁸ Arba, Muhammad. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

persoalan yuridis, terutama yang berkaitan dengan prinsip-prinsip hukum mengenai hubungan antara tanah sebagai hak atas permukaan bumi dengan benda tetap yang ada di atasnya. Persoalan ini penting dikaji karena menyangkut perlindungan hukum atas kepemilikan serta pemanfaatan ruang secara berkelanjutan dan adil.⁹

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya memiliki objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret. Hukum tanah mencakup aspek publik dan privat yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis sehingga keseluruhannya membentuk satu kesatuan sistem hukum.

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, yang secara khusus mengatur tanah sebagai sumber hukum utamanya. Sementara itu, ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber dari hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi yang berkaitan dengan tanah, yang berperan sebagai sumber hukum pelengkap.¹⁰

2. Pengertian Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang atau badan hukum untuk memakai dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam hukum agraria Indonesia, hak ini tidak sama dengan hak penggunaan atas tanah, karena keduanya memiliki sifat dan aturan yang berbeda.¹¹ Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengaturan mengenai hak atas tanah dijabarkan secara rinci melalui Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1). Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa negara memberikan sejumlah hak atas tanah kepada perseorangan

⁹ Isnaini, dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima, 2022. hlm 37

¹⁰ ¹⁰ Nugroho, Sigit Supto, Muhammad Tohari, dan Mudji Rahardjo. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam, 2017. hlm 19

¹¹ Dina Catur Ayu Ningtyas, *Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuktian bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang Didasari UUPA*, *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 1 (Januari 2023): hlm 30.

maupun badan hukum. Ketentuan lebih lanjut dalam Pasal 16 menetapkan tujuh bentuk hak atas tanah yang bersifat utama atau pokok, yaitu¹²

a. Hak Milik merupakan bentuk hak atas tanah yang paling kuat, penuh, dan bersifat turun-temurun. Hak ini memberikan kewenangan kepemilikan tanpa batas waktu kepada individu dan dapat dialihkan atau dialami peralihan kepada pihak lain melalui proses hukum tertentu.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna keperluan usaha di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak ini diberikan untuk jangka waktu maksimal 25 tahun dan berlaku pada tanah seluas minimal 5 hektar. Apabila luas tanah mencapai 25 hektar atau lebih, pemilik hak wajib menggunakan investasi dan teknik pengelolaan yang sesuai dengan standar perkembangan zaman. Hak ini juga dapat dialihkan kepada pihak lain.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Masa berlaku hak ini maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun sesuai kebutuhan dan kondisi bangunan. Seperti HGU, HGB juga dapat dialihkan kepada pihak lain secara sah.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk memanfaatkan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dimiliki negara atau orang lain. Penggunaan hak ini harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam keputusan pemberian hak atau perjanjian dengan pemilik tanah, dan bukan merupakan perjanjian sewa atau pengolahan tanah biasa. Hak Pakai bisa diberikan secara cuma-cuma atau disertai kewajiban pembayaran atau pemberian jasa tertentu, dan tidak boleh mengandung unsur.

¹² Urip Santoso, S. H. *Perolehan hak atas tanah*. Jakarta. Prenada Media, 2015. Hlm 19

B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik

1. Pengertian Sertifikat

Istilah sertifikat berasal dari Bahasa Inggris certificate, yang berarti surat keterangan atau dokumen resmi yang digunakan untuk membuktikan suatu keadaan atau hak tertentu. Dalam konteks pertanahan, sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh lembaga berwenang, yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagai bukti autentik kepemilikan atau penguasaan seseorang atas sebidang tanah. Sertifikat ini memiliki fungsi penting, karena apabila terjadi sengketa mengenai hak atas tanah, pemegang sertifikat dapat menggunakannya sebagai alat bukti hukum yang kuat untuk menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah miliknya yang sah. Selain menjamin kepastian dan ketertiban hukum di bidang pertanahan, keberadaan sertifikat tanah juga memiliki nilai ekonomis, misalnya dapat dijadikan jaminan dalam kegiatan ekonomi masyarakat, sehingga berperan strategis dalam mendukung pembangunan nasional dan meningkatkan kesejahteraan rakyat.¹³

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang diterbitkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak tanggungan, masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tersebut, sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah bagi pemegangnya.¹⁴

¹³ Permata, S. C., Safa'at, R., & Safi'i, R. I. R. (2018). *Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*. Jurnal IUS: Kajian Hukum Dan Keadilan, 6(3). Hlm 469

¹⁴ Panget, A. E. (2013). *Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda*. Lex Administratum, 1(3). Hlm 43

2. Sertifikat sebagai Bukti Hak Milik

Sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi utama sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemegangnya. Ketentuan ini pada awalnya diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,¹⁵ namun kemudian digantikan dan diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan baru ini, sertifikat baik dalam bentuk fisik maupun elektronik (sertipikat-el) tetap diakui sebagai alat bukti sah yang mencantumkan data fisik dan yuridis mengenai tanah, serta memiliki kekuatan hukum yang sama.

Walaupun PP 18 Tahun 2021 tidak lagi menuliskan secara langsung ketentuan seperti yang terdapat dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, makna dan tujuannya masih tetap berlaku. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik tetap dijaga. Artinya, sertifikat tanah baru bisa dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna apabila memenuhi beberapa syarat penting secara bersamaan (kumulatif), yaitu:

Unsur-unsur yang dimaksud meliputi hal-hal berikut:

a. Sertifikat diterbitkan secara sah.

Sertifikat harus diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota selaku instansi yang berwenang. Penerbitannya wajib mengikuti seluruh prosedur pendaftaran tanah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, sertifikat dianggap sah apabila diterbitkan tanpa adanya cacat yuridis, baik dalam aspek prosedur, substansi, maupun kewenangan pejabat penerbitnya.

¹⁵ Paidawati, N. W. P., & Suharta, I. N. (2016). Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Kertha Semaya*, 4(1). Hlm. 3

- b. Sertifikat diterbitkan atas nama orang atau badan hukum.

Sertifikat yang sah diterbitkan atas nama perseorangan, beberapa orang secara bersama-sama, atau badan hukum yang memiliki hak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini menegaskan bahwa subjek hukum yang tercantum dalam sertifikat harus diakui secara sah oleh negara.

- c. Hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik.

Menurut Arie S. Hutagalung, secara umum setiap orang dianggap beritikad baik sampai terbukti sebaliknya. Artinya, pihak yang menuduh adanya itikad buruklah yang harus membuktikannya. Dalam konteks hukum adat, itikad baik tercermin ketika peralihan hak atas tanah dilakukan secara terang dan tunai, serta memenuhi seluruh syarat materiil jual beli. Dalam praktik modern, seseorang dianggap beritikad baik apabila memeriksa dan meneliti keabsahan kepemilikan tanah sebelum melakukan pembelian atau menjadikannya jaminan utang. Oleh sebab itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan penting sebagai pihak yang membantu memastikan setiap perbuatan hukum atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

- d. Hak atas tanah dikuasai secara nyata.

Pemegang hak atas tanah harus menguasai dan menggunakan tanah tersebut secara langsung. Penguasaan nyata ini dapat berupa penggunaan tanah oleh pemilik sendiri atau pihak lain yang memperoleh izin dari pemegang hak. Dengan adanya penguasaan fisik, maka antara data yuridis (hak hukum) dan data fisik (penggunaan tanah) terdapat kesesuaian yang menjadi dasar kuat dalam pembuktian.

- e. Sertifikat telah berlaku selama lima tahun tanpa ada keberatan.

Apabila dalam waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan tidak ada keberatan tertulis dari pihak lain kepada pemegang sertifikat maupun kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, dan tidak ada gugatan yang diajukan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, maka sertifikat

tersebut tidak dapat lagi diganggu gugat. Dengan demikian, sertifikat tersebut dianggap sah dan berkekuatan hukum tetap.¹⁶

Apabila kelima unsur tersebut terpenuhi secara bersamaan, maka sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak (final). Artinya, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut atau menggugat sertifikat tersebut, kecuali dapat membuktikan adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya. Ketentuan ini juga menunjukkan bahwa sertifikat tanah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya yang beritikad baik, sejalan dengan prinsip publikasi negatif yang mengandung unsur positif dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

C. Tinjauan Umum tentang Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa tanah

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah sengketa merujuk pada suatu kondisi yang menimbulkan perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang terlibat, yang bisa berupa pertengkaran, perbantahan, atau perselisihan. Lebih jauh lagi, istilah ini juga dipakai untuk menyebut perkara hukum yang sedang ditangani di pengadilan.

Menurut pendapat Nurnaningsih Amriani, sengketa terjadi sebagai akibat dari ketidaksepakatan antara pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian, khususnya jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati atau melakukan wanprestasi. Artinya, sengketa muncul karena adanya pelanggaran atas perjanjian yang telah dibuat sebelumnya oleh salah satu pihak.¹⁷

Sementara itu, Takdir Rahmadi memberikan penjelasan bahwa sengketa bisa timbul karena adanya perbedaan yang bersifat faktual atau hanya berdasarkan persepsi para

¹⁶ Kaudis, M. (2018). *Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Lex Privatum, 6(2).Hlm 41-42

¹⁷ Nurnaningsih Amriani. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012 Hal 13

pihak saja. Dalam hal ini, sengketa dipahami sebagai kondisi ketika seseorang merasa dirugikan oleh tindakan orang lain dan kemudian menyampaikan keberatannya kepada pihak tersebut. Jika ketidakpuasan itu tidak terselesaikan, maka muncullah konflik yang disebut sengketa.¹⁸

Dalam hukum, khususnya dalam bidang hukum perjanjian atau kontrak, sengketa dapat dipahami sebagai pertentangan yang terjadi karena adanya pelanggaran terhadap isi kesepakatan yang telah disepakati bersama, baik secara sebagian maupun secara keseluruhan. Sengketa dalam hal ini menunjukkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban yang merugikan salah satu pihak, sehingga diperlukan penyelesaian yang sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku.¹⁹

Sedangkan Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Perlu adanya perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama pada kepastian hukum di dalamnya. Menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, sengketa pertanahan adalah konflik atau perselisihan yang terjadi antara individu, badan hukum, lembaga, atau kelompok masyarakat terkait klaim atas tanah, yang tidak disertai dengan pengaruh politik yang luas. Dengan kata lain, sengketa tanah terjadi ketika ada dua pihak atau lebih yang sama-sama mengklaim hak atas kepemilikan tanah, dan masing-masing merasa berhak secara hukum atas tanah tersebut. Kondisi ini sering menimbulkan konflik yang berujung pada proses hukum. Sengketa pertanahan merupakan jenis persoalan hukum yang cukup sering muncul di Indonesia, karena menyangkut kebutuhan dasar masyarakat akan tanah dan keterbatasan lahan yang tersedia.²⁰

¹⁸ Takdir Rahmad. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2017 Hal 1

¹⁹ Setiawan, A. M. *Sengketa Berkepanjangan Dalam Pandangan Antropologi Hukum*. (2021). Hlm. 3

²⁰ Marta Cristina Hartana, "Persengketaan-Persengketaan Tanah di Indonesia," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 7, no. 3 (2019): hlm 73

Sengketa Tanah di zaman ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi sedangkan jumlah tanah yang tersedia sangat terbatas. Hal ini menimbulkan masalah baru untuk perbaikan dalam penataan dan penggunaan tanah agar kesejahteraan masyarakat dan kepastian hukumnya terjamin. Berbagai upaya pemerintah untuk menyelesaikan perkara sengketa tanah agar berlangsung cepat dan efisien menghindari adanya penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan berbagai pihak. Sengketa tanah terjadi karena tanah memiliki nilai dan kedudukan yang penting. Tanah memiliki fungsi sebagai modal besar dalam rangka mewujudkan kemakmuran rakyat. Secara garis besar, sengketa tanah dapat di kelompokkan menjadi 4 permasalahan yakni :

- a. Sengketa penggarapan tanah rakyat seperti areal kehutanan, perkebunan, dan lain-lain
- b. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang landreform
- c. Akses - akses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan
- d. Sengketa Perdata berkenaan dengan masalah tanah. ²¹

2. Penyebab terjadinya Sengketa Tanah

Sengketa pertanahan di disebabkan oleh beberapa faktor utama yaitu :

- a. Ketidakjelasan status kepemilikan tanah sering menjadi pemicu munculnya konflik. Banyak tanah yang tidak memiliki dokumen kepemilikan yang sah, atau terdapat ketidaksesuaian antara data administratif dengan kondisi sebenarnya di lapangan. Masalah ini diperparah oleh lemahnya sistem administrasi pertanahan di Indonesia, yang sering kali tidak diperbarui secara berkala.
- b. Proses transaksi jual-beli tanah yang tidak transparan turut menjadi penyebab timbulnya sengketa. Banyak pihak melakukan jual-beli tanah tanpa mengikuti

²¹ Peranginangin, W. S., & Marpaung, D. S. H. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional*. Widya Yuridika, 5(1), hlm.192

prosedur hukum yang benar, seperti tidak melibatkan notaris atau lembaga resmi untuk memeriksa status hukum tanah tersebut. Akibatnya, sering muncul klaim ganda dari pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah yang sama.

- c. Lemahnya peran otoritas pemerintah dalam menangani sengketa juga memperpanjang penyelesaian kasus. Lembaga pemerintah, baik di tingkat daerah maupun pusat, kadang tidak memiliki kewenangan atau kemampuan yang cukup untuk menyelesaikan konflik tanah secara cepat dan adil. Hal ini menyebabkan banyak sengketa tanah yang berlangsung lama tanpa kepastian hukum.²²

Faktor-faktor tersebut saling berkaitan dan memperbesar potensi konflik, sehingga diperlukan sistem pengelolaan pertanahan yang lebih tertib, transparan, dan menjamin perlindungan hukum bagi semua pihak.²³

3. Penyebab terjadinya Pembatalan Hak Milik Tanah

Pembatalan hak atas tanah merujuk pada tindakan hukum untuk membatalkan keputusan pemberian hak atau sertifikat hak atas tanah, apabila dalam proses penerbitannya ditemukan adanya cacat hukum atau cacat administrasi. Cacat ini bisa bersifat subyektif, artinya terdapat kekeliruan dalam dasar hukum yang dijadikan landasan perolehan hak atas tanah, sehingga hak tersebut dapat dipersoalkan keabsahannya di kemudian hari.

Jika kemudian terbukti melalui proses hukum bahwa terdapat ketidaksesuaian atau pelanggaran hukum dalam perolehan hak atas tanah tersebut, maka hakim dapat menyatakan hubungan hukum yang melahirkan hak tersebut batal. Putusan tersebut selanjutnya menjadi dasar hukum untuk mengajukan permohonan pembatalan atas surat keputusan pemberian hak maupun sertifikat hak atas tanah.²⁴

²² Istiqomah, I., Tarmudi, T., Umboh, N. K., dan Hartanu, V. E. "Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Jakarta Barat." *Jurnal Syntax Admiration* 5, no. 10 (2024): hlm.3889

²³ Hasan, Slamet Yusuf, Weny Almoravid Dunga, and Suwitno Yutye Imran. "Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah." *Journal of Comprehensive Science (JCS)* 2, no. 6 (2023). Hlm. 1526

²⁴ Muharam, Noviasih. "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah." *Pranata Hukum* 10, no. 1 (2015): Hlm 17.

Dalam ranah hukum perdata, terdapat beberapa sebab yang secara yuridis dapat menjadi dasar pembatalan hak milik atas tanah, antara lain:

a. Perjanjian Cacat Hukum (Perjanjian Tidak Sah)

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian hanya sah apabila memenuhi empat syarat: kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, objek tertentu, dan causa yang halal. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli atau hibah, jika ternyata terjadi pemalsuan tanda tangan, manipulasi data, atau ketidaksesuaian antara identitas yang sebenarnya dengan yang tercantum dalam akta, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat.²⁵

b. Bukti Yang Tidak Sah

Salah satu dasar penting yang dapat digunakan untuk membatalkan hak milik atas tanah adalah mekanisme pembuktian dalam hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata. Pasal tersebut menyebutkan bahwa alat pembuktian dalam perkara perdata terdiri atas:

1. bukti tertulis
2. bukti saksi
3. persangkaan
4. pengakuan
5. sumpah.

Dalam hal terjadi sengketa atas keabsahan hak milik tanah, pihak yang merasa dirugikan dapat menggunakan alat bukti tersebut untuk membuktikan bahwa hak milik yang telah diterbitkan oleh BPN tidak sah atau diperoleh dengan cara yang melanggar hukum. Oleh karena itu, Pasal 1866 KUHPerdata menjadi penting,

²⁵ Nurmala, Ranti Diva, dan Temmy Fitriah Alfiany. "Analisis dan Implimentasi Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pasal 19 Uupa Dalam Perspektif Hukum Perdata." Indonesian Journal of Law and Justice 2, no. 1 (2024): Hlm. 3

karena membuka ruang hukum bagi pembuktian terbaliknya kedudukan hukum dari suatu sertifikat hak milik.

Lebih lanjut, Pasal 1868 KUHPerdata mendefinisikan akta otentik sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta tersebut dibuat. Dalam konteks pertanahan, sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan bentuk akta otentik, yang pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang termuat di dalamnya, baik secara formal maupun materil.

Namun demikian, kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik bukanlah kekuatan mutlak, melainkan kekuatan relatif yang masih dapat digugurkan apabila dibuktikan adanya unsur pemalsuan, penyalahgunaan wewenang, atau ketidaksesuaian prosedur dalam proses pendaftaran dan penerbitan. Dalam kondisi ini, pengadilan berwenang memeriksa sah tidaknya data fisik dan yuridis dalam sertifikat dan dapat menyatakan pembatalan hak milik atas tanah, apabila terbukti bahwa akta tersebut tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya.

Dengan demikian, mekanisme pembuktian sebagaimana dimuat dalam Pasal 1866 KUHPerdata, dan pengaturan tentang akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdata, dapat menjadi landasan yuridis penting dalam proses gugatan perdata yang bertujuan untuk membatalkan hak milik atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat hak milik merupakan tanda bukti hak yang kuat, tidak menutup kemungkinan untuk digugurkan melalui pembuktian hukum, apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses perolehannya.²⁶

²⁶ Arcaropeboka, R. A. K., Sari, R. K., & Mahasan, T. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti terhadap Pembuktian Hak Milik Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor: 12/Pdt. G/2014/Pn. Kot)." *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum* 2, no. 02 (2023): Hlm. 82

c. Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*)

Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, mewajibkan pelakunya mengganti kerugian tersebut. Dalam konteks pembatalan hak milik tanah, apabila suatu hak diperoleh melalui cara melawan hukum, seperti pemalsuan akta hibah, pemanfaatan data palsu, atau penyalahgunaan wewenang, maka hak tersebut tidak dapat dipertahankan.²⁷

d. Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van Gewijsde*)

Pembatalan hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Apabila dalam proses peradilan terbukti bahwa hak milik atas tanah diperoleh secara tidak sah, maka pengadilan berwenang menyatakan bahwa sertifikat hak milik tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, dan mewajibkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan pembatalan administratif terhadap sertifikat yang bersangkutan.

Ketentuan ini sejalan dengan prinsip dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah. Pembatalan tersebut dapat terjadi karena adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan, atau sebagai bentuk pelaksanaan atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam kondisi demikian, hak atas tanah dianggap terhapus demi hukum, dan objek tanahnya menjadi bagian dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan Pasal 34 UUPA.²⁸

²⁷ Mughni, Raihan Dewangga, dan Siti Malikhatun Badriyah. "Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Yuridis Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung." *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora* 5, no. 2 (2025): Hlm. 254

²⁸ Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), Hlm. 82

Lalu berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis disebabkan:

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran.
- c. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti.
- d. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan.
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
- f. Kesalahan subjek hak.
- g. Kesalahan objek hak.
- h. Kesalahan jenis hak.
- i. Tumpang tindih hak atas tanah.
- j. Tumpang tindih dengan kawasan hutan.
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah.
- l. Kesalahan penegasan tanah objek landreform.
- m. Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak.
- n. Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan.
- o. Terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya.
- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi.
- q. Tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan
- r. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau

adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.²⁹

D. Tinjauan Umum tentang Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa

1. Litigasi

Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah upaya penyelesaian perselisihan hukum melalui mekanisme formal di lembaga peradilan.³⁰ Jalur ini ditempuh apabila cara-cara non-litigasi seperti mediasi atau negosiasi tidak membuahkan hasil, sehingga penyelesaian akhir diserahkan kepada putusan hakim yang bersifat mengikat dan memiliki kekuatan hukum tetap. Penyelesaian sengketa tanah melalui peradilan umum merupakan salah satu bentuk pelaksanaan kekuasaan kehakiman di Indonesia, yang diperuntukkan bagi masyarakat pencari keadilan secara umum. Sistem peradilan umum memiliki struktur berjenjang, dimulai dari:

- a. Pengadilan Negeri sebagai lembaga peradilan tingkat pertama yang menangani perkara-perkara pada tahap awal.
- b. Pengadilan Tinggi sebagai lembaga peradilan tingkat banding yang memeriksa ulang putusan Pengadilan Negeri.
- c. Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang berperan sebagai pemegang kekuasaan kehakiman tertinggi dan berwenang mengadili kasasi serta melakukan pengawasan terhadap jalannya peradilan di bawahnya.

Pengadilan Negeri berkedudukan di wilayah kabupaten atau kota dan memiliki yurisdiksi atas daerah tersebut. Sementara itu, Pengadilan Tinggi berkedudukan di ibu

²⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang *Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Pasal 35 ayat (1).

³⁰ Boboy Tarochi Juwita, Santoso Budi, and Irawati. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *Notarius* 13, no. 2 (2020): Hlm. 803

kota provinsi dan kewenangannya mencakup seluruh wilayah provinsi yang bersangkutan.

Dalam menyelesaikan perkara sengketa pertanahan di lingkungan peradilan umum, hakim mengacu pada ketentuan hukum perdata, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta regulasi lain di luar KUHPerdata, termasuk undang-undang khusus yang mengatur pertanahan dan keagrariaan.

Tugas utama dari lembaga peradilan perdata meliputi menerima gugatan, memeriksa perkara, mengadili, dan memberikan putusan guna menyelesaikan perselisihan antara pihak-pihak yang berperkara. Dengan demikian, jalur litigasi di peradilan umum memberikan ruang bagi masyarakat untuk memperoleh keadilan melalui mekanisme hukum formal yang diatur oleh negara.³¹

Penyelesaian secara litigasi umumnya ditempuh sebagai langkah terakhir (*ultimum remedium*) apabila metode penyelesaian alternatif seperti mediasi atau negosiasi tidak berhasil mencapai kesepakatan. Dalam konteks sengketa yang menyangkut kepemilikan sertifikat hak atas tanah, penyelesaiannya harus diajukan ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah tersebut berada. Pandangan ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 118 Herzien Indonesisch Reglement (HIR), yang merupakan penerapan dari Asas *Forum Rei Sitae* yaitu asas yang menetapkan bahwa pengadilan yang berwenang adalah pengadilan di tempat objek sengketa (dalam hal ini tanah) berada. Asas ini menjadi pengecualian dari Asas *Actor Sequitur Forum Rei*, yang menyatakan bahwa perkara seharusnya diajukan ke pengadilan sesuai dengan domisili tergugat.³²

Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, karena

³¹ Susanti, Zulfina. "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah." Wasaka Hukum 11, no. 2 (2023): hlm. 40

³² Jayadi, H., Situmeang, T., Siringoringo, P., Widyani, I. D. A., Pandiangan, L. E. A., & Simbolon, P. G. M.. "Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Sengketa Di Indonesia." JURNAL ComunitÃ Servizio: Jurnal Terkait Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat, terkhusus bidang Teknologi, Kewirausahaan dan Sosial Kemasyarakatan 5, no. 1 (2023): hlm. 1064

menghasilkan suatu putusan *win lose solution*, dengan adanya pihak yang menang dan kalah tersebut, di satu pihak akan merasa puas tapi di pihak lain merasa tidak puas, sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa. Belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama, dan biaya yang relatif lebih mahal.³³

2. Non Litigasi

Alternatif penyelesaian sengketa (*Alternative Dispute Resolution/ADR*) merupakan suatu mekanisme yang digunakan untuk menyelesaikan konflik atau perbedaan pendapat di luar jalur pengadilan, berdasarkan kesepakatan bersama antar pihak yang bersengketa. Dalam proses ini, para pihak memiliki kebebasan untuk memilih bentuk penyelesaian yang dianggap paling sesuai, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau melalui penilaian oleh ahli. Keseluruhan metode ini bersifat fleksibel dan lebih menitikberatkan pada musyawarah serta kehendak bersama, berbeda dengan proses litigasi yang bersifat formal dan mengikat secara hukum.³⁴ Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 ada 5 (lima) jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan yaitu :

a. Arbitrase

Arbitrase merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan secara tertutup, bersifat fleksibel dan informal, serta relatif lebih cepat dan hemat biaya dibandingkan proses peradilan. Prosedur ini dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak, yang dituangkan dalam perjanjian arbitrase baik sebelum sengketa muncul maupun setelah sengketa terjadi.³⁵

³³ Lestari, Rika. "Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa secara Mediasi di Pengadilan dan di luar pengadilan di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Riau* 3, no. 2 (2013): hlm.219

³⁴ Nugroho Susanti Adi. *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*. Jakarta. Kencana, 2017. Hlm.1

³⁵ Istijab. "Penyelesaian sengketa tanah sesudah berlakunya undang-undang pokok agraria." *Widya Yuridika* 1, no. 1 (2018): hlm. 13

b. Mediasi

Mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana prosesnya melibatkan kehadiran pihak ketiga yang netral, yang disebut sebagai mediator. Mediator ini tidak memiliki kewenangan untuk memutus perkara, namun berperan aktif dalam membantu para pihak yang bersengketa dengan memberikan pandangan, saran, serta mendorong tercapainya kesepakatan damai secara sukarela. Tujuan utama dari mediasi adalah menciptakan solusi yang saling menguntungkan (*win-win solution*) dengan mengutamakan musyawarah dan memperkuat hubungan baik antar pihak yang bersengketa.

c. Negosiasi

Negosiasi adalah metode penyelesaian sengketa yang dilakukan secara langsung oleh para pihak yang berselisih melalui proses saling menawarkan pendapat, usulan, dan kompromi. Masing-masing pihak berusaha mencapai titik temu dengan cara berunding secara terbuka dan fleksibel, guna memperoleh kesepakatan yang dapat diterima bersama tanpa melibatkan pihak ketiga. Proses ini menekankan pada kemauan baik dan itikad untuk menyelesaikan masalah secara damai serta menjaga hubungan yang harmonis antar pihak.³⁶

d. Konsoliasi

Konsoliasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa alternatif yang dilakukan di luar pengadilan dengan bantuan pihak ketiga yang disebut konsiliator. Konsiliator dapat terdiri dari satu orang atau lebih yang memiliki keahlian, pengalaman, serta pengakuan profesional dalam bidang penyelesaian sengketa. Dalam proses ini, konsiliator berperan sebagai penengah yang memberikan saran serta menyusun sejumlah opsi penyelesaian yang dapat dijadikan pertimbangan oleh para pihak yang bersengketa. Meskipun konsiliator memberikan masukan, keputusan akhir tetap berada di tangan para pihak. Jika para pihak berhasil

³⁶ Sembiring, Jimmy Joses “*Cara menyelesaikan sengketa di luar Pengadilan.*” Jakarta. Visimedia, 2011. Hlm. 15

mencapai kesepakatan, maka hasilnya akan dituangkan ke dalam bentuk perjanjian tertulis yang mengikat kedua belah pihak.

e. **Penilaian Para Ahli**

Penilaian ahli adalah metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan di mana para pihak sepakat untuk menunjuk seorang atau beberapa ahli independen yang memiliki kompetensi khusus di bidang yang menjadi pokok sengketa. Ahli ini diminta untuk memberikan pendapat atau rekomendasi profesional guna membantu para pihak mencapai penyelesaian secara objektif.³⁷

E. Tinjauan Umum Tentang Asas Kepastian Hukum

1. Pengertian Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara. kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk noma hukum tertulis.³⁸

Asas kepastian hukum pada dasarnya menuntut agar hukum memberikan keadaan yang jelas, konsisten, dapat diprediksi, dan dapat dilaksanakan. Dalam sengketa pertanahan, kepastian hukum berarti status hak atas tanah tidak boleh dibiarkan tanpa kepastian, melainkan harus dapat dipastikan siapa subjek haknya, apa objek tanahnya, serta bagaimana riwayat dan keberlakuan haknya. Dengan kata lain, kepastian hukum dalam

³⁷ Diah, Marwah M. "Prinsip dan Bentuk-Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan." *Jurnal ilmiah hukum dan dinamika masyarakat* 5, no. 2 (2016). Hlm. 117

³⁸ Purba, B., Hasyim, H., Siregar, I. F., Batubara, R. F., Hutapea, R. S., & Rahmawati, S. (2023). *Asas Kepastian Hukum Dalam Perpajakan Di Indonesia*. *Jurnal Riset Manajemen*, 1(2), hlm 18

perkara tanah menuntut adanya patokan yang tegas sehingga masyarakat tidak terjebak pada klaim sepihak yang sulit diverifikasi.

Gagasan tersebut sejalan dengan pandangan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu nilai dasar dalam hukum, karena hukum yang dituangkan secara tertulis dan jelas memungkinkan orang mengukur akibat hukum dari tindakannya.³⁹ Kepastian hukum berfungsi menjaga keteraturan dalam lalu lintas sosial termasuk urusan kepemilikan tanah agar hubungan hukum tidak berubah menjadi konflik berkepanjangan hanya karena norma atau status haknya kabur.

Kepastian hukum, menurut Radbruch, dimaknai sebagai suatu keadaan di mana hukum berfungsi sebagai peraturan yang wajib dipatuhi, karena hukum bertujuan menciptakan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat.⁴⁰ Dengan demikian, kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus ditegakkan dan dipatuhi secara konsisten guna menciptakan ketertiban dan stabilitas dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga setiap orang mengetahui hak dan kewajibannya secara jelas.

Dalam literatur hukum, Utrecht menjelaskan kepastian hukum setidaknya memiliki dua sisi pertama adanya aturan umum yang membuat orang mengetahui apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan serta yg kedua adanya perlindungan bagi individu dari tindakan sewenang-wenang, sebab kekuasaan juga dibatasi oleh aturan.⁴¹ Jika konsep ini ditarik ke sengketa pertanahan, maka kepastian hukum tidak hanya menuntut ada aturan pertanahan, tetapi juga menuntut prosedur administrasi pertanahan berjalan tertib dan dapat diuji, sehingga penetapan hak tidak bergantung pada kehendak sepihak atau tindakan yang tidak terukur.

³⁹ Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Jurnal Crepido* 1, no. 1 (2019): 13–22.

⁴⁰ Karman, K., Putri, S. A. M., Regawoge, N. B., & Malau, P. *Studi Tentang Konfrontasi Antara Gagasan Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Filsafat Hukum*. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 6(3), (2025). Hlm. 753

⁴¹ Aulia, K. N., Lestari, A., Latief, L. M., & Fajarwati, N. K. (2024). *Kepastian Hukum Dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi*. *Journal Sains Student Research*, 2(1), 713-724.

Selanjutnya, Van Apeldoorn menyatakan bahwa kepastian hukum yaitu adanya ketentuan hukum yang dapat diterapkan secara konkret, sehingga hukum memberikan jaminan bahwa norma hukum dijalankan, hak-hak yang dimiliki seseorang dapat diperoleh, serta putusan pengadilan dapat dilaksanakan.⁴² Konsekuensinya, dalam sengketa pertanahan hakim harus mampu menegaskan secara konkret bidang tanah mana yang disengketakan, bagaimana batas dan luasnya, siapa pemegang haknya, serta dasar perolehannya. Putusan yang tidak merumuskan secara jelas dan tegas aspek-aspek konkret tersebut berpotensi gagal mewujudkan kepastian hukum, karena pelaksanaannya menjadi tidak efektif serta membuka peluang munculnya sengketa baru atas objek yang sama di kemudian hari.

Sudikno Mertokusumo juga menegaskan kepastian hukum sebagai jaminan bahwa hukum dijalankan, yang berhak memperoleh haknya, dan putusan dapat dilaksanakan.⁴³ Dalam sengketa pertanahan, kepastian hukum tidak hanya diukur dari penentuan pihak yang menang atau kalah, melainkan dari kemampuan putusan untuk secara efektif mengakhiri sengketa dan selaras dengan tindakan administratif yang harus dilakukan setelah putusan dijatuhkan, seperti penyesuaian atau pembetulan data pertanahan.

Dalam konteks hukum agraria, kepastian hukum memperoleh landasan normatif yang kuat melalui sistem pendaftaran tanah. Melalui pendaftaran tanah, kepastian hukum tidak dibangun atas dasar klaim sepihak, melainkan melalui tertib administrasi data fisik dan data yuridis. Pasal 19 UUPA secara tegas menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, yang meliputi kegiatan pengukuran dan perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak dan peralihannya, serta pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶ Ketentuan ini

⁴² Halilah, S., & Arif, M. F. *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*. Siyasa: Jurnal Hukum Tata Negara, 4(II). (2021).

⁴³ Prayogo, R. T. (2016). *Penerapan asas kepastian hukum dalam peraturan mahkamah agung nomor 1 tahun 2011 tentang hak uji materiil dan dalam peraturan mahkamah konstitusi nomor 06/PMK/2005 tentang pedoman beracara dalam pengujian undang-undang*. Jurnal Legislasi Indonesia, 13(2), hlm. 200

diperkuat oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Karena pendaftaran tanah melahirkan sertifikat, maka sertifikat sering diposisikan sebagai pijakan utama dalam pembuktian kepemilikan. Klaudius Ilkam Hulu menyimpulkan bahwa sertifikat hak milik memiliki kekuatan hukum yang sah sepanjang penerbitannya memenuhi syarat dan prosedur sesuai ketentuan yang berlaku.⁴⁴ Namun demikian, kekuatan sertifikat tersebut tidak bersifat mutlak. Kepastian hukum yang lahir dari pendaftaran tanah tetap membuka ruang koreksi apabila terbukti terdapat cacat atau ketidaksesuaian dalam proses penerbitannya, sehingga sertifikat tidak dapat dipahami sebagai alat bukti yang sepenuhnya kebal dari pengujian hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, asas kepastian hukum dalam sengketa pertanahan dapat dipahami sebagai tuntutan agar status hak atas tanah ditetapkan secara jelas, konsisten, dan mutakhir, serta dapat diverifikasi melalui sistem administrasi pertanahan dan diwujudkan dalam putusan pengadilan yang operasional. Kepastian hukum inilah yang kemudian menjadi tolok ukur penting dalam menilai pertimbangan hakim, yaitu apakah putusan benar-benar didasarkan pada status hak yang sah dan masih berlaku, serta apakah putusan tersebut mampu mengakhiri sengketa tanpa meninggalkan ketidakpastian hukum baru.

Kepastian hukum, menurut Radbruch, dimaknai sebagai suatu keadaan di mana hukum berfungsi sebagai peraturan yang wajib dipatuhi, karena hukum bertujuan menciptakan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat.⁴⁵ Sejalan dengan pandangan tersebut, Van Apeldoorn menyatakan bahwa kepastian hukum juga berarti adanya ketentuan hukum

⁴⁴ Klaudius Ilkam Hulu. "Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak." *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 1 (2021): hlm. 28

⁴⁵ Karman, K., Putri, S. A. M., Regawoge, N. B., & Malau, P. *Studi Tentang Konfrontasi Antara Gagasan Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Filsafat Hukum*. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 6(3), (2025). Hlm. 753

yang dapat diterapkan secara konkret, sehingga hukum memberikan jaminan bahwa norma hukum dijalankan, hak-hak yang dimiliki seseorang dapat diperoleh, serta putusan pengadilan dapat dilaksanakan. Dengan demikian, kepastian hukum berfungsi sebagai perlindungan bagi *justiciable* dari tindakan sewenang-wenang dan memberikan keyakinan bahwa seseorang dapat memperoleh apa yang menjadi haknya dalam keadaan tertentu.⁴⁶

Dalam sengketa pertanahan, asas kepastian hukum menjadi sangat penting karena berkaitan langsung dengan penentuan status hak atas tanah, perlindungan terhadap pemegang hak yang sah, serta tertib administrasi pertanahan.⁴⁷ Sengketa tanah Pantai Sari Ringgung menunjukkan bagaimana ketidakjelasan status hukum tanah dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antara para pihak.

2. Asas Kepastian Hukum dalam Sengketa Pertanahan

Asas kepastian hukum merupakan asas yang menuntut agar hukum dirumuskan secara jelas, tetap, konsisten, dan dapat dijadikan pedoman oleh setiap subjek hukum. Dalam kajian teori hukum, kepastian hukum dipandang sebagai salah satu nilai dasar hukum, dan keberadaannya penting untuk menjamin kejelasan aturan serta melindungi pencari keadilan dari tindakan yang sewenang-wenang. Oleh karena itu, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan adanya aturan tertulis, tetapi juga dengan kemampuan aturan tersebut untuk diterapkan secara objektif dan dapat diprediksi.⁴⁸

Dalam sengketa pertanahan, asas kepastian hukum mempunyai kedudukan yang sangat penting karena sengketa tanah selalu berkaitan dengan kejelasan subjek hak, objek hak, dan dasar hukum kepemilikan atau penguasaannya. Kepastian hukum di bidang pertanahan dibutuhkan agar setiap bidang tanah dapat diketahui secara tegas siapa

⁴⁶ Halilah, S., & Arif, M. F. *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*. Siyasa: Jurnal Hukum Tata Negara, 4(II). (2021). Hlm. 58

⁴⁷ Apriani, D., & Bur, A. *Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia*. Bina Mulia Hukum, 5(2), (2021). Hlm. 230

⁴⁸ Neltje, J., & Panjiyoga, I. "*Nilai-Nilai yang Tercakup di dalam Asas Kepastian Hukum*." *Innovative: Journal of Social Science Research* 3, no. 5 (2023): Hlm. 2035

pemegang haknya, apa status haknya, dan atas dasar apa hak tersebut diperoleh. Dengan demikian, penyelesaian sengketa pertanahan tidak hanya bergantung pada penguasaan fisik semata, melainkan juga pada kejelasan hubungan hukum yang melekat pada tanah yang disengketakan.⁴⁹

Asas kepastian hukum dalam sengketa pertanahan erat hubungannya dengan pendaftaran tanah sebagai sarana utama untuk menata data fisik dan data yuridis bidang tanah. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, dan pengaturan itu kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah juga didasarkan pada asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka, sehingga tujuan akhirnya adalah terciptanya tertib administrasi pertanahan yang mampu menunjang perlindungan hukum bagi masyarakat.⁵⁰

Salah satu wujud konkret dari kepastian hukum di bidang pertanahan adalah diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak. Dalam berbagai kajian hukum pertanahan ditegaskan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Karena itu, keberadaan sertifikat memberi posisi hukum yang lebih terlindungi bagi pemegang hak dan mempermudah pembuktian apabila timbul sengketa mengenai kepemilikan tanah.

Meskipun demikian, asas kepastian hukum dalam sengketa pertanahan tidak berarti bahwa sertifikat bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Penelitian-penelitian di bidang pertanahan menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, sehingga sertifikat tetap dapat

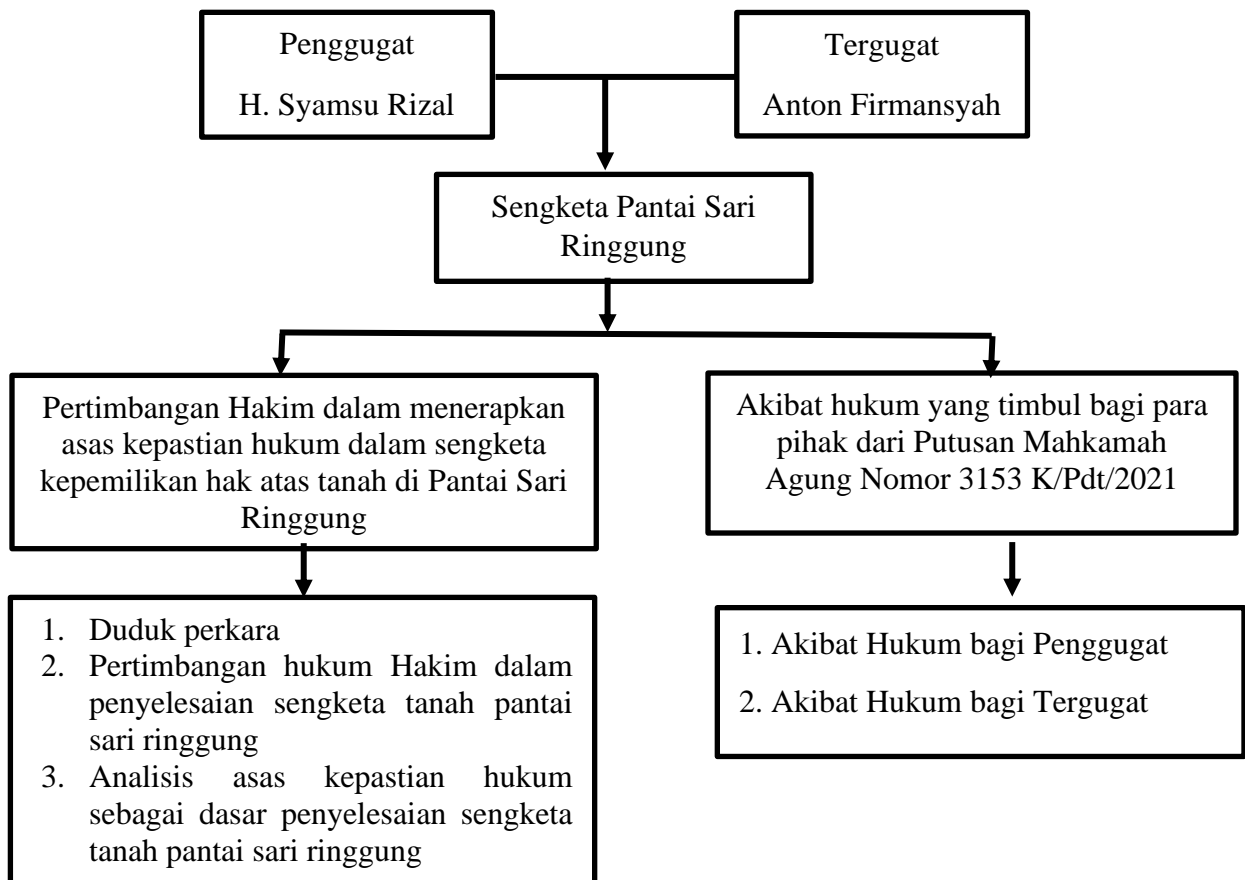
⁴⁹ Frederik, W. A. P., Ringkuangan, D. R., & Tuwaidan, H. F. *Pendaftaran hak atas tanah dalam perspektif kepastian hukum*. Amanna Gappa. (2024). hlm. 23

⁵⁰ Safitri, F. A., Alw, L. T., & Lumbanraja, A. D., "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang," *Notarius*, Vol. 13, No. 2, (2020), hlm. 795

diuji dan bahkan dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat hukum, pelanggaran asas *nemo plus juris*, atau ketidakbenaran data yang menjadi dasar penerbitannya. Dengan demikian, kepastian hukum di bidang pertanahan harus dipahami sebagai kepastian yang didukung oleh prosedur administrasi yang benar, itikad baik, dan kebenaran data yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan uraian tersebut, asas kepastian hukum dalam sengketa pertanahan dapat dimaknai sebagai tuntutan agar status hak atas tanah ditetapkan secara jelas, tertib, dan dapat dibuktikan menurut hukum. Asas ini berfungsi untuk mencegah timbulnya tumpang tindih hak, melindungi pemegang hak yang sah, dan menjadi dasar bagi penyelesaian sengketa secara tertib melalui mekanisme administrasi maupun peradilan. Dalam praktiknya, kepastian hukum baru benar-benar terwujud apabila ketentuan pendaftaran tanah dan perlindungan hak atas tanah diterapkan secara konsisten, termasuk oleh hakim ketika menilai perkara pertanahan.

F. Kerangka Pikir



Kerangka berpikir dalam penelitian ini berawal dari adanya sengketa kepemilikan tanah di Pantai Sari Ringgung antara H. Syamsu Rizal sebagai penggugat dan Anton Firmansyah sebagai tergugat. Sengketa ini timbul karena kedua pihak mengklaim hak atas tanah yang sama, sehingga perlu ditentukan siapa yang memiliki hak secara sah.

Untuk menganalisis sengketa tersebut, penelitian ini menggunakan tiga putusan pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Nomor 10/PDT.G/2020/PN GDT, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 38/PDT/2021/PT.TJK, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021. Ketiga putusan ini digunakan untuk melihat bagaimana pertimbangan hakim dari tingkat pertama hingga kasasi.

Selanjutnya, penelitian difokuskan pada dua hal. Pertama, menganalisis pertimbangan hakim dalam menerapkan asas kepastian hukum, yang mencakup duduk perkara, pertimbangan hukum, serta penilaian terhadap alat bukti dan keabsahan dokumen. Kedua, menganalisis akibat hukum dari putusan Mahkamah Agung, terutama terhadap kedudukan hukum penggugat dan tergugat.

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian normatif yuridis atau disebut juga dengan *doctrinal legal research* adalah suatu pendekatan penelitian yang mengkaji hukum dari sisi normatif, yakni aturan-aturan hukum tertulis, asas hukum, dan doktrin-doktrin hukum.⁵¹ Fokus utama dari penelitian ini adalah bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder seperti buku teks, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli hukum. Penelitian ini bersifat preskriptif, karena bertujuan untuk memberikan argumentasi hukum atas suatu permasalahan melalui analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis, faktual, dan akurat mengenai suatu peristiwa atau keadaan yang sedang diteliti dan juga menganalisisnya berdasarkan asas hukum, teori hukum, dan peraturan yang berlaku. Dalam konteks penelitian hukum, tipe ini digunakan untuk mendeskripsikan dan menguraikan peristiwa hukum tertentu dalam

⁵¹ Ali Zainuddin. *Metode penelitian hukum*. Jakarta Sinar Grafika, 2021. Hlm.24

hal ini sengketa kepemilikan tanah yang terjadi di Pantai Sari Ringgung dan telah diperiksa melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021.

C. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan tiga pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan studi pustaka. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan hukum yang berkaitan dengan pertanahan, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum yang relevan seperti kepastian hukum dan kekuatan pembuktian, sedangkan studi pustaka dilakukan melalui pengkajian bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal ilmiah sebagai dasar analisis.⁵²

Dalam penelitian ini, pendekatan masalah dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Nomor 10/PDT.G/2020/PN GDT, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 38/PDT/2021/PT.TJK dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021, yang merupakan putusan atas sengketa kepemilikan tanah di kawasan Pantai Sari Ringgung, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung.

D. Data dan Sumber Data

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi pustaka dan kajian terhadap dokumen-dokumen hukum yang relevan dengan pokok bahasan.

Sumber data dalam penelitian ini dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:

⁵² Widiarty Sri Wiwik, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Publika Global Media, 2024), Hlm. 117.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang mengikat, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang menjadi objek utama kajian. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan antara lain:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945),
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),
- d. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 10/PDT.G/2020/PN GDT
- e. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 38/PDT/2021/PT.TJK
- f. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan, komentar, atau pendapat dari para ahli mengenai bahan hukum primer. Bahan ini mencakup literatur hukum seperti:

- a. Buku-buku teks hukum agraria, hukum perdata, dan hukum acara perdata,
- b. Artikel dan jurnal ilmiah yang membahas tentang sengketa tanah dan pembuktian kepemilikan,
- c. Opini atau pendapat para ahli hukum yang bersumber dari media akademik atau publikasi resmi.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan ini berfungsi membantu peneliti dalam menemukan dan memahami sumber hukum yang relevan dengan penelitian. Dalam penelitian ini, bahan hukum tersier yang digunakan meliputi Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Ensiklopedia Hukum, serta sumber daring

seperti Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH) dan Hukumonline untuk memperoleh informasi hukum yang lebih akurat dan terkini.

E. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode studi kepustakaan, yaitu dengan menelusuri dan mengkaji berbagai sumber hukum yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Studi kepustakaan mencakup dua jenis sumber, yaitu: sumber primer, berupa peraturan perundang-undangan yang secara langsung mengatur isu hukum yang diteliti, serta sumber sekunder, yang terdiri dari literatur-literatur hukum seperti buku ajar, jurnal ilmiah, dan artikel yang memuat analisis atau pendapat para ahli hukum mengenai topik terkait.

Proses studi kepustakaan dilakukan melalui beberapa tahapan yang sistematis. Pertama, dilakukan identifikasi terhadap pustaka atau sumber hukum yang memuat data yang relevan. Kedua, dilakukan seleksi dan pengumpulan bahan hukum berdasarkan kedekatannya dengan rumusan masalah penelitian. Ketiga, seluruh bahan hukum yang telah diperoleh diinventarisasi dan dicatat secara terstruktur agar dapat dianalisis secara efektif dan tepat sasaran

F. Metode Pengelolaan Data

1. Pemeriksaan (*Editing*)

Pada tahap ini, data yang telah terkumpul ditinjau kembali untuk memastikan bahwa seluruh informasi yang digunakan relevan dengan fokus penelitian dan bebas dari kesalahan penulisan atau interpretasi. *Editing* juga bertujuan untuk memeriksa kelengkapan data serta menyesuaikan format atau gaya penulisan dengan standar akademik yang berlaku.

2. Penyusunan Ulang (*Reconstructing*)

Tahap ini bertujuan untuk menyusun kembali data yang telah diklasifikasikan ke dalam bentuk yang lebih teratur dan logis. Informasi yang sebelumnya tersebar atau tumpang tindih akan disusun ulang berdasarkan kronologi atau tema hukum tertentu agar mudah dipahami. *Reconstructing* sangat penting dalam penelitian hukum karena banyak data berasal dari sumber yang berbeda, seperti putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan, dan doktrin hukum.

3. Sistematisasi (*Systematizing*)

Sistematisasi merupakan tahap akhir dalam pengolahan data, yaitu menyusun seluruh informasi yang telah diklasifikasi dan disusun ulang ke dalam struktur pembahasan yang sesuai dengan pokok dan subpokok bahasan. Dalam tahap ini, data hukum disesuaikan dengan urutan bab dan subbab skripsi, serta disusun sedemikian rupa agar dapat memberikan gambaran menyeluruh yang runtut, logis, dan sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah.⁵³

G. Analisis Data

Setelah seluruh data hukum dikumpulkan dan diolah, tahap akhir dalam metode penelitian ini adalah analisis data. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu metode yang mengandalkan penalaran hukum untuk menafsirkan serta mengkaji bahan hukum yang telah diperoleh, tanpa melibatkan angka atau statistik. Analisis dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, doktrin para ahli, serta yurisprudensi yang relevan, terutama putusan nomor10/PDT.G/2020/PN GDT, Putusan Nomor 38/PDT/2021/PT TJK, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3153 K/Pdt/2021, guna memahami bagaimana sertifikat hak milik digunakan sebagai alat bukti dan bagaimana pertimbangan hakim dibentuk dalam penyelesaian sengketa

⁵³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2024).

kepemilikan tanah. Penulis mengaitkan teori perlindungan hukum dan asas kepastian hukum dengan isi putusan untuk menilai apakah keadilan telah tercapai dan hukum diterapkan secara tepat. Melalui metode ini, diharapkan hasil penelitian mampu memberikan kesimpulan yang objektif dan ilmiah serta menjadi kontribusi dalam pengembangan studi hukum, khususnya dalam bidang agraria dan penyelesaian sengketa perdata.

V. PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021 menegaskan bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi telah tepat dan tidak terdapat kesalahan penerapan hukum, karena secara administratif Sertifikat Hak Milik Nomor 00627 atas nama Syamsu Rizal telah dimohonkan penghapusan sejak 16 Juli 2020 dan dinyatakan tidak berlaku. Dengan demikian, Penggugat tidak lagi memiliki hak yang sah atas objek sengketa, sehingga fotokopi sertifikat tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti yang kuat karena sertifikat aslinya telah ditarik oleh Kantor Pertanahan. Pertimbangan ini menunjukkan penerapan asas kepastian hukum yang menekankan kejelasan status hak berdasarkan data pertanahan yang sah dan mutakhir, penerapan kekuatan pembuktian sertifikat secara proporsional, serta penegasan beban pembuktian pada pihak yang mengklaim hak agar putusan benar-benar mengakhiri sengketa dan mencegah timbulnya sengketa baru.
2. Akibat hukum dari putusan tersebut adalah gugatan Penggugat tidak dapat dipertahankan karena dasar hak yang digunakan, yaitu SHM Nomor 00627, telah dihapus dan dinyatakan tidak berlaku, sedangkan bidang tanah berdasarkan SHM Nomor 34/PC dan SHM Nomor 35/PC dinyatakan sebagai milik Tergugat dan tercatat resmi. Penolakan gugatan juga menyebabkan dalil

perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tidak terbukti karena Penggugat tidak mampu menunjukkan hubungan hukum yang sah dengan objek sengketa. Penggugat sebagai pihak yang kalah dibebani kewajiban membayar biaya perkara termasuk biaya kasasi, sedangkan bagi Tergugat, putusan yang telah berkekuatan hukum tetap memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat dengan menegaskan kedudukannya atas objek sengketa serta mencegah pelaksanaan putusan tingkat pertama yang telah dibatalkan maupun pengajuan sengketa ulang tanpa dasar hukum baru.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adi, Nugroho Susanti. (2017). *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Kencana.
- Ali, Zainuddin. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amriani, Nurnaningsih. (2012). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Arba, Muhammad. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Isnaini, & Lubis, A. A. (2022). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima.
- Muhammad, Abdulkadir. (2024). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Nugroho, S. S., Tohari, M., & Rahardjo, M. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam.
- Rahmad, Takdir. (2017). *Mediasi Penyelesaian Sengketa melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Santoso, Urip. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Sembiring, J. J. (2011). *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: Visimedia.
- Tehupeiory, Aartje. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.

Widiarty, S. W. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Publika Global Media

JURNAL

Alyssa, I., & Adhityati, Z. (2025). Asas Legitima Persona Standi In Judicio dalam Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pihak Ketiga. *Verstek*, 13(4). Hlm. 711.

Anggita. (2024). Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara. *Savana: Indonesian Journal Of Natural Resources And Environmental Law*, 1(1). Hlm. 28.

Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Bina Mulia Hukum*, 5(2). Hlm. 230.

Arcaropeboka, R. A. K., Sari, R. K., & Mahasan, T. (2023). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Terhadap Pembuktian Hak Milik Tanah (Studi Putusan PN Kota Agung Nomor: 12/Pdt.G/2014/PN.Kot). *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum*, 2(2). Hlm. 82.

Athari, F., & Chandranegara, S. I. (2019). Penguasaan Negara terhadap Pemanfaatan Sumber Daya Alam Ruang Angkasa Menurut UUD NRI Tahun 1945. *Jurnal Konstitusi*, 16(2). Hlm. 237.

Aulia, K. N., Lestari, A., Latief, L. M., & Fajarwati, N. K. (2024). Kepastian Hukum dan Keadilan Hukum dalam Pandangan Ilmu Komunikasi. *Journal Sains Student Research*, 2(1). Hlm. 713–724.

Boboy, T. J., Santoso, B., & Irawati. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin. *Notarius*, 13(2). Hlm. 803.

Bronto Susanto. (2014). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997. *DIH: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(20). Hlm. 79.

Dadi, A. K., Rodliyah, & Sahnun. (2017). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat. *Jurnal IUS: Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5(2). Hlm. 314.

Dalimunthe, D. (2017). Akibat Hukum Wanprestasi Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyariahan Dan Keperdataan*, 3(1). Hlm. 13.

- Diah, M. M. (2016). Prinsip dan Bentuk-Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan. *Jurnal Ilmiah Hukum dan Dinamika Masyarakat*, 5(2). Hlm. 117
- Dwiyatmi, S. H. (2020). Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) dalam Hukum Agraria Nasional. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1). Hlm. 135.
- Faisal, M. (2022). Kepentingan Bezit, Levering, Verjaring, Bezwaring, dan Beslag terhadap Pembedaan Benda dalam Hukum Kebendaan Indonesia. *Jurnal Hukum Kaidah*, 22(1). Hlm. 220.
- Fathoni, M. Y., Sahrudin, & Dilaga, Z. A. (2024). Konseptualisasi Pengaturan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Berbasis Kepastian Hukum dan Keadilan. *Jurnal Private Law*, 4(1). Hlm. 4.
- Firdaus, M. I. (2022). Correlation of The Concept of Property Rights in Islamic Law and Kuhperdata. *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 14(1). Hlm. 5.
- Frederik, W. A. P., Ringkuangan, D. R., & Tuwaidan, H. F. (2024). Pendaftaran hak atas tanah dalam perspektif kepastian hukum. *Amanna Gappa*, Hlm. 23
- Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1). Hlm. 82.
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1). Hlm. 129.
- Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(II). Hlm. 58
- Halomoan Hsb. P. (2015). Tinjauan Yuridis Tentang Upaya-Upaya Hukum. *Yurisprudencia*, 1(1). Hlm. 6.
- Hasan, S. Y., Dunga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah. *Journal Of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6). Hlm. 1526.
- Hidayat, R., Kuncoro, C., & Sholihan. (2021). Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dalam Sengketa Lelang Tanah. *Mimbar Yustitia*, 5(1). Hlm. 55
- Hulu, K. I. (2021). Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1). Hlm. 28.

- Irfan, M., & Kurniati, N. (2018). Kepastian Hukum Hak atas Tanah dan Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Acta Diurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), Hlm. 166
- Isnaini, I., Tarmudi, T., Umboh, N. K., & Hartanu, V. E. (2024). Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Jakarta Barat. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(10). Hlm. 3889.
- Istijab. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Widya Yuridika*, 1(1). Hlm. 13.
- Jayadi, H., Situmeang, T., Siringoringo, P., Widyani, I. D. A., Pandiangan, L. E. A., & Simbolon, P. G. M. (2023). Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Sengketa di Indonesia. *Jurnal Comunità Servizio*, 5(1). Hlm. 1064.
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Jurnal Crepido*, 1(1). Hlm. 13–22.
- Karman, K., Putri, S. A. M., Regawoge, N. B., & Malau, P. (2025). Studi Tentang Konfrontasi antara Gagasan Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Filsafat Hukum. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 6(3). Hlm. 753.
- Kaudis, M. (2018). Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Tanda Bukti Hak Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Privatum*, 6(2). Hlm. 41–42.
- Kumara, I. M. C. G. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(2).
- Lestari, R. (2013). Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Riau*, 3(2). Hlm. 219.
- Lestario, A., & Erlina. (2022). Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah di Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(1). Hlm. 14.
- Lumalente, S. (2017). Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Privatum*, 5(6). Hlm. 7

- Luqyana Aqilah, L., Qamar, N., & Risma, A. (2025). Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri. *Legal Dialogica*, 1(1). Hlm. 7.
- Malontu, A., & Nurfaidah. (2022). Analisa Yuridis Kekuatan Jual Beli (Penyerahan) Hak Penguasaan Atas Tanah yang dikeluarkan Oleh Camat. *Media Bina Ilmiah*, 17(5). Hlm. 965.
- Momuat, O. M. (2014). Alat Bukti Tulisan dalam Pemeriksaan Perkara Perdata di Pengadilan. *Lex Privatum*, 2(1). Hlm. 139.
- Mughni, R. D., & Badriyah, S. M. (2025). Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Yuridis Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung. *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan Dan Sosial Humaniora*, 5(2). Hlm. 254.
- Muharam, N. (2015). Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Pranata Hukum*, 10(1). Hlm. 17.
- Munandar, H., Aziz, S., & Armasito. (2020). Hapusnya Hak Milik Tanah dalam Hukum Islam Dan UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Muqaranah*, 4(2). Hlm. 7.
- Ningtyas, D. C. A. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang didasari UUPA. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 3(1). Hlm. 30.
- Neltje, J., & Panjiyoga, I. (2023). "Nilai-Nilai yang Tercakup di dalam Asas Kepastian Hukum." *Innovative: Journal of Social Science Research* 3, no. 5 Hlm. 2035
- Nurmala, R. D., & Alfiany, T. F. (2024). Analisis dan Implementasi Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA dalam Perspektif Hukum Perdata. *Indonesian Journal Of Law And Justice*, 2(1). Hlm. 3.
- Paidawati, N. W. P., & Suharta, I. N. (2016). Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Kertha Semaya*, 4(1). Hlm. 3.
- Panget, A. E. (2013). Penyelesaian Hak Atas Tanah yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda. *Lex Administratum*, 1(3). Hlm. 43.
- Peranginangin, W. S., & Marpaung, D. S. H. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah yang Belum Bersertifikat Melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional. *Widya Yuridika*, 5(1). Hlm. 192.

- Permadi, I. (2016). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum. *Yustisia*, 5(2). Hlm. 452.
- Permata, S. C., Safa'at, R., & Safi'i, R. I. R. (2018). Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal IUS: Kajian Hukum Dan Keadilan*, 6(3). Hlm. 469.
- Pradnyautari, I. G. A. P., Darmadha, I. N., & Purwanto, I. W. N. (2020). Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemegang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Kertha Semaya*, 8(3). Hlm. 417.
- Pratiwi, I. D. A. T. A., & Resen, M. G. S. K. (2023). Akibat Hukum Bagi Pemenang Perkara terhadap Tidak Dapat Dilaksanakannya Pembatalan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan. *Jurnal Kertha Semaya*, 11(12). Hlm. 3032.
- Prayogo, R. T. (2016). Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Perma Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan PMK Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 13(2). Hlm. 200.
- Purba, B., Hasyim, H., Siregar, I. F., Batubara, R. F., Hutapea, R. S., & Rahmawati, S. (2023). Asas Kepastian Hukum dalam Perpajakan di Indonesia. *Jurnal Riset Manajemen*, 1(2). Hlm. 18.
- Safitri, F. A., Alw, L. T., & Lumbanraja, A. D. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang. *Notarius*, 13(2), Hlm. 795.
- Sari, D. P. (2019). Kekuatan Pembuktian Fotokopi Surat yang Tidak Dapat Dicocokkan Dengan Aslinya dalam Perkara Perdata. *Undang: Jurnal Hukum*, 2(2). Hlm. 335.
- Saifuddin, S. S., & Qamariyanti, Y. (2022). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah Pada Objek Tanah yang Sama. *Notary Law Journal*, 1(1). Hlm. 37.
- Setiawan, A. M. (2021). Sengketa Berkepanjangan dalam Pandangan Antropologi Hukum. Hlm. 3.
- Suhaimi, Herawati, & Mujibussalim. (2017). Penertiban terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Terindikasi Terlantar di Kota Banda Aceh. *Syiah Kuala Law Journal*, 1(1). Hlm. 291.

- Sunge, M. (2012). Beban Pembuktian dalam Perkara Perdata. *Jurnal Inovasi*, 9(2). Hlm. 7.
- Susanti, Z. (2023). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah. *Wasaka Hukum*, 11(2). Hlm. 40.
- Ussu, D. (2014). Beban Pembuktian Menurut Hukum Acara Perdata. *Lex Privatum*, 2(2). Hlm. 89.
- Wantu, F. M. (2013). Kendala Hakim dalam Menciptakan Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata. *Mimbar Hukum*, 25(2). Hlm. 210
- Wirawan, V. (2021). Rekonstruksi Politik Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah dan Konflik Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Progresif*, 9(1). Hlm. 2.
- Wowor, F. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*, 2(2). Hlm. 7
- Yasa, I. W., & Iriyanto, E. (2023). Kepastian Hukum Putusan Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Perkara Perdata. *Jurnal Rechtsens*, 12(1). Hlm. 37.
- Yulianingrum, K. H., & Indrawati, A. A. S. (2021). Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Kasus Perdata Nomor 96/PDT.G/2019/PN.Amp. *Kertha Desa*, 9(7). Hlm. 6.

PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

WEB

- Prakoso, Adji. (2025). “Yurisprudensi MA RI: Kedudukan Fotokopi Surat dalam Pembuktian Perdata.” *MariNews Mahkamah Agung RI*, 22 April 2025. <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/kedudukan-fotokopi-surat-dalam-pembuktian-perdata-OfH>, diakses 2 Januari 2026, pukul 20:00 WIB