



E-ISSN: [2655-0865](https://doi.org/10.38035/rj.v7i2)

DOI: <https://doi.org/10.38035/rj.v7i2>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terkait Kasus Penyerobotan Tanah dalam Putusan Nomor 16/PDT/2022/PT BTN

Andryawan<sup>1</sup>, Ririn Khairunisa<sup>2</sup>, Salma Setiawati<sup>3</sup>, Diva Khairunisa<sup>4</sup>, Ellina Dewi<sup>5</sup>,  
Kezia Estevania Christabel Eliezer<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia, [andryawan@fh.untar.ac.id](mailto:andryawan@fh.untar.ac.id)

<sup>2</sup> Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia, [ririn.205230352@stu.untar.ac.id](mailto:ririn.205230352@stu.untar.ac.id)

<sup>3</sup> Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia, [salma.205230246@stu.untar.ac.id](mailto:salma.205230246@stu.untar.ac.id)

<sup>4</sup> Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia, [diva.205230250@stu.untar.ac.id](mailto:diva.205230250@stu.untar.ac.id)

<sup>5</sup> Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia, [ellina.205230124@stu.untar.ac.id](mailto:ellina.205230124@stu.untar.ac.id)

<sup>6</sup> Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia, [kezia.205230230@stu.untar.ac.id](mailto:kezia.205230230@stu.untar.ac.id)

Corresponding Author: [andryawan@fh.untar.ac.id](mailto:andryawan@fh.untar.ac.id)<sup>1</sup>

**Abstract:** *Land encroachment is a problem that often occurs in social environments, as it falls under the category of unlawful acts, as stated in Article 1365 of the Civil Code, which states that "Any act that violates the law and causes harm to another person obliges the perpetrator to compensate for the loss due to their fault." Land encroachment can be categorised as an unlawful act because it meets the requirements of an unlawful act, namely, it must be an act that constitutes an unlawful act, fault, the loss caused, and a causal relationship between the act and the loss. The objective of the research in this case study is to identify the decision of the Banten High Court with Number 16/PDT/2022/PT Banten and to discuss the legal implications that can be applied to this case. The connection with land ownership encroachment in this article also analyses the important role of documents as proof of land ownership rights and the importance of verifying the validity of documents to possess land rights.*

**Keyword:** *Land Encroachment, Losses, Legal Implications, Unlawful Acts*

**Abstrak:** Penyerobotan tanah merupakan suatu permasalahan yang sering terjadi di lingkungan sosial, sebagai cangkupan perbuatan melawan hukum, sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Penyerobotan tanah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena termasuk dari syarat-syarat perbuatan melawan hukum, yakni harus perbuatan yang menimbulkan perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian yang ditimbulkan dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Tujuan dari penelitian dalam studi kasus ini yakni, untuk mengidentifikasi pada putusan Pengadilan Tinggi Banten dengan Nomor 16/PDT/2022/PT Banten serta membahas tentang implikasi

hukum yang dapat diterapkan pada kasus ini. Keterkaitan dengan penyerobotan atas kepemilikan tanah pada artikel ini juga menganalisis tentang peran penting dokumen sebagai tanda kepemilikan hak atas tanah dan untuk memiliki hak atas tanah pentingnya untuk melakukan verifikasi atas keabsahan dokumen.

**Kata Kunci:** Penyerobotan Tanah, Kerugian, Implikasi Hukum, Perbuatan Melawan Hukum

## PENDAHULUAN

Sengketa tanah merupakan permasalahan klasik yang sering terjadi di Indonesia. Kasus penyerobotan tanah, khususnya menjadi isu yang pelik dan berpotensi menimbulkan konflik sosial. Kajian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam aspek hukum yang terkait, khususnya dalam konteks perbuatan melawan hukum perdata. Melalui analisis ini, diharapkan pembaca dapat memahami makna dari penyerobotan tanah, kerugian yang dapat ditimbulkan, dan langkah hukum yang dapat ditempuh untuk mencapai keadilan bagi pihak yang dirugikan.

Penyerobotan tanah terdiri dari dua kata yaitu penyerobotan dan tanah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata penyerobotan berasal dari kata dasar “serobot” yang artinya adalah sebuah tindakan mengambil hak dengan tidak mengindahkan hukum atau aturan, sedangkan penyerobotan sendiri diartikan sebagai proses atau cara untuk melakukan tindakan serobot.<sup>1</sup> Penyerobotan tanah adalah tindakan yang merujuk pada pengambilalihan atau menguasai tanah yang bukan miliknya tanpa izin atau hak yang sah. Arti tanah sendiri merupakan benda tidak bergerak yang di mana hak kepemilikan seseorang yang berhak menikmatinya. Tanah jenis benda yang tidak bergerak tetapi hak kepemilikan bisa berganti siapa saja yang berhak memilikinya. Tetapi, ketika seseorang hendak memiliki suatu hak kebendaan yaitu berupa tanah perlu adanya perserikatan antara kedua belah pihak agar mendapatkan hak kepemilikan tersebut, melalui jual beli atas tanah terkecuali adanya turunan hak warisan atas kepemilikan tanah. Tetapi, jika hal tersebut tidak ada, maka dapat mengambil secara sewenang-wenang atas kepemilikan tanah, karena akan menimbulkan perbuatan melawan hukum.

Tanah merupakan bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, yang dimana manusia memerlukan tanah sebagai suatu yang menyerupai bangunan atau berupa rumah, menjadi tempat tinggal untuk manusia beregenerasi. Tanah dalam pengertian yuridis merupakan bagian dari permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>2</sup> Pada dasarnya, selain tidak bisa hidup tanpa adanya energi berupa air dan matahari, manusia juga memerlukan tanah untuk tetap hidup dengan lebih layak.

Konsep mengenai perbuatan melawan hukum dalam kasus ini terdapat pada penyerobotan hak kepemilikan atas tanah. Penyerobotan hak kepemilikan atas tanah dapat dikenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana maupun perdata, karena tindakan tersebut secara jelas ilegal dan melanggar peraturan yang ada serta melanggar hak atas kepemilikan dari pemilik tanah tersebut. Pasal 385 Ayat (4) KUHP menyatakan bahwa "barang siapa dengan maksud yang sama, mengendalikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat, padahal ia tahu bahwa orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak atas tanah itu diancam dengan hukuman pidana penjara paling lama empat tahun." Pemilik tanah yang sah memiliki hak untuk melindungi properti mereka melalui jalur

---

<sup>1</sup>Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hal.1051.

<sup>2</sup>Effendi Perangin. Hukum Agraria Indonesia, “*Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum Raja Grafindo*”. Jakarta, 1994. hal.17.

hukum yang telah ditentukan, dan mereka harus memiliki bukti yang kuat untuk mendukung klaim mereka.

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdara. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas hak-hak sebagai berikut:<sup>3</sup>

- a. Hak-hak Pribadi (*persoonlijkheidsrechten*);
- b. Hak-hak Kekayaan (*vermogensrecht*);
- c. Hak atas Kebebasan;
- d. Hak atas Kehormatan dan Nama Baik.

Mengenai konsep perbuatan melawan hukum yang dilanggar dalam kasus ini adalah hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*) dan hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*) yang dilanggar. Hak-hak pribadi yang dilanggar berupa kepemilikan atas tanah yang diserobot oleh pihak yang ingin menguasai objek sengketa tersebut. Perbuatan hukum yang terjadi atas jual beli antara kedua belah pihak yang sudah sepakat atas pemindahan hak suatu kepemilikan atas tanah. Hak kekayaan yang dilanggar berupa tanah yang memiliki nilai ekonomi menjadi sebuah tanda bahwa tanah menjadi objek untuk dimiliki, yang dapat dibuktikan sebagai hak milik seperti bukti persyaratan sebagai tanda bahwa tanah itu sudah menjadi hak milik, tetapi karena adanya suatu perbuatan yang menimbulkan hak kekayaan tersebut sudah diklaim oleh pihak yang melakukan penyerobotan tanah.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, maka Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran di seluruh Indonesia dan juga menjadi dasar hukum bagi pelaksana pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, untuk itu maka tiap-tiap hak atas tanah yang tercantum dalam UUPA harus didaftarkan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>4</sup> Intinya, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam bentuk pengelolaan dan pertahanan atas hak milik yang dimiliki oleh masyarakat. Penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan dengan cara litigasi, non-litigasi, dan advokasi. Upaya litigasi digunakan dengan mengajukan pengaduan, baik secara pribadi atau melalui kuasa hukum ke pengadilan. Semua pihak yang bersengketa dapat saling berhadapan untuk melakukan pembuktian untuk mempertahankan hak-hak mereka. Hasil akhir dalam upaya litigasi bersifat memaksa. Mekanisme non-litigasi adalah upaya alternatif dalam penyelesaian sengketa jauh lebih efektif karena kondisi yang terus mengalami perkembangan maka penyelesaian sengketa dalam mekanisme ini, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan damai dan bersifat perdata dan keputusan akhir dapat diterima dengan sukarela. Upaya advokasi digunakan untuk memperjuangkan hak dan meningkatkan kesadaran para pihak dalam penyelesaian sengketa agar keputusan akhir dapat diterima dengan damai.

Seperti pada putusan pengadilan Nomor 16/PDT/2022/PT.BTN yang menyangkut sengketa kepemilikan tanah antara Nurmilati (Penggugat) dan Rogaya (Tergugat). Kasus ini bermula dari sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang beralamat di Desa Jurumudi blok 04 RT 02/RW 05 Kelurahan, Kecamatan Benda, Kota Tangerang. Berawal dari Rogaya, yang menguasai tanah tersebut, menolak klaim Nurmilati dan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang. Pengadilan Negeri Tangerang memutuskan gugatan Nurmilati tidak dapat diterima karena kurang pihak, mengingat objek sengketa telah dijual

<sup>3</sup>Dr.Munir Fuady,SH.,M.H.,LL.M, “Perbuatan Melawan Hukum”, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017, hal.6.

<sup>4</sup>Gusti Bagus Yoga Perwira, “Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Responsibility Of The Conveyancer Against Selling Land Deed”, Jurnal IUS, Vol. IV No.1, April 2019, hal. 65.

oleh suami Rogaya kepada pihak lain. Nurmilati mengajukan banding atas putusan tersebut, namun Pengadilan Tinggi Banten menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang.

Dalam konteks ini, kita juga harus memahami bahwa penyerobotan tanah bukan hanya merupakan pelanggaran hukum perdata tetapi juga tindak pidana. Dalam Pasal 167 KUHP mengatur bahwa siapapun yang memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan, atau perkarangan tertutup pemilik orang lain dengan melawan hukum dapat diancam pidana penjara paling lama sembilan bulan (9 bulan) atau denda maksimal Rp4.500.000. Artikel ini akan menganalisis detail tentang perbuatan melawan hukum dalam kasus penyerobotan tanah melalui lensa hukum perdata maupun pidana. Fokus utama dalam artikel ini adalah identifikasi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, konsekuensi hukum yang diberlakukan, serta contoh praktis dari putusan No. 16/PDT/2022/PT/BTN. Dengan demikian, artikel ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman tentang kompleksitas hukum yang terkait dengan penyerobotan tanah dan implikasi hukumnya. Pokok permasalahan yang terjadi dalam penulisan artikel ini, yaitu:

- a. Bagaimana implementasi hukum terhadap putusan perkara mengenai jual beli tanah Nomor 16/PDT/2022/PT BTN?
- b. Mengapa hasil putusan pengadilan negeri tangerang menyatakan gugatan nurmilati atas klaim tanah miliknya tidak dapat diterima?

## **METODE**

Dalam melakukan penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan analisis yaitu penguraian terhadap suatu peristiwa (perbuatan) dengan menelaah hukum untuk mengetahui bagaimana keadaan sesungguhnya yang akan dikaitkan dengan peraturan hukum yang ada. Pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi pustaka, mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari buku, makalah, jurnal, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Pengumpulan data primer juga digunakan untuk mengaitkan permasalahan yang ada dengan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Pemerintah, Yurisprudensi, dan lainnya.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Implementasi Hukum Terhadap Putusan Perkara Mengenai Jual Beli Tanah Nomor 16/PDT/2022/PT BTN**

Pengertian dari jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah perjanjian antara pihak di mana pihak yang satu (penjual) memberi janji untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjanjikan kepada pihak lainnya (pembeli) yang berjanji untuk membayar harga yang sudah disepakati dan terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan yang berasal dari hak milik tersebut. Jual beli hak atas tanah tidak serta merta hanya sebatas hubungan antara penjual dan pembeli yang terikat tetapi harus memenuhi syarat atas kepemilikan tanah, yaitu berupa tanda bukti yang bersertifikat. Sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.<sup>5</sup> Sertifikat sebagai tanda bukti yuridis serta hak yang kuat, yang berarti selama tidak dapat membuktikan sebaliknya data fisik ataupun data yuridis, maka yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang akurat dan benar. Hal ini diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata terkait alat pembuktian, meliputi:

1. Bukti tertulis;
2. Bukti saksi;
3. Persangkaan;

---

<sup>5</sup>Klaudius Ilkam Hulu, "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak", Jurnal Panah Keadilan. Vol.1No.1, Februari-Juli 2021, Hal 27.

4. Pengakuan; dan/atau
5. Sumpah.

Dalam jual beli hak atas tanah harus memenuhi syarat untuk membeli hak atas tanah, bukti tertulis menjadi data yang autentik atau data yuridis untuk tercapainya suatu tanda jadi bahwa sudah berganti hak kepemilikan atas tanah. Perbedaan mengenai akta dan sertifikat yakni, Akta sebagai dokumen yang sah, dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta sebagai data yang autentik atas kepemilikan hak atas tanah. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.<sup>6</sup> Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, tempat di mana akta atau perjanjian dibuat. Dalam pasal ini, akta-akta real estat diberikan oleh pihak yang berwenang, yaitu Notaris yang merupakan satu-satunya pejabat yang membuat akta hak milik real estat. Dokumen yang dibuktikan memiliki tiga jenis nilai pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian formil antara para pihak untuk membuktikan bahwa mereka telah mengatakan apa yang tercantum dalam akta;
2. Kekuatan bukti fisik yang menetapkan antara para pihak bahwa peristiwa-peristiwa yang disebutkan dalam dokumen tersebut benar-benar terjadi;
3. Kewajiban berarti, antara suatu pihak dan pihak ketiga, untuk menghadap pejabat publik pada tanggal yang ditentukan dalam dokumen yang bersangkutan dan menjelaskan apa yang terkandung dalam dokumen tersebut.

Pendaftaran tanah menjadi tujuan untuk tercapai kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah yang telah dimiliki, kepastian hukum dalam hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah melalui pendaftaran tanah. Asas kepastian hukum merujuk pada topik pembahasan dalam kasus ini yang akan dikaji sebagai sasaran hak atas tanah, sesuai prosedur yang dilindungi oleh hukum ataupun sebaliknya. Pendekatan melalui undang-undang dalam mengkaji artikel ini menggunakan UUPA sebagai peraturan mengenai kepemilikan hak atas tanah. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

### **1. Beralih**

Beralih artinya berpindahkan hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, serta sertifikat tanah yang bersangkutan.

### **2. Dialihkan atau Pemindahan Hak**

Dialihkan atau Pemindahan Hak artinya pemindahan hak milik artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contohnya, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang.<sup>7</sup> Pada pokok perkara ini, membahas kepemilikan hak atas tanah dapat dikategorikan sebagai bentuk pemindahan hak sebagaimana pada Pasal 20 ayat (2) UUPA, bahwa disebutkan pemindahan hak ini dalam

<sup>6</sup>Anggun Lestari Suryamizon, "Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata", Menara Ilmu. Vol. X No.7o, September 2016, Hal 6.

<sup>7</sup>Dr.Urip Santoso,S.H.,M.H.,*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana,2012, Hal.93.

perbuatan hukumnya adalah jual beli. Pada Hukum Perdata mengenai topik jual beli diatur Pasal 1457 KUHPerdata, bahwa Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikat diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikat diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati. Artinya, ketika pembeli sudah membeli suatu objek kepada penjual, maka penjual tersebut berkewajiban menyerahkan haknya kepada pembeli. Terkait kasus ini bahwa Penggugat sudah membeli tanah tersebut kepada Tergugat, maka seharusnya menyerahkan hak milik tersebut kepada Penggugat, tetapi Tergugat membuat kesepakatan secara lisan bahwa untuk sementara waktu Tergugat meninggalkan rumah tersebut.

Tanah menjadi objek pada perbuatan penyerobotan tanah, tanah sebagai harta yang berharga dalam hak kekayaan seseorang yang berakibat perbuatan melawan hukum menurut Penggugat tentang pokok perkara yang keterlibatan mengenai pembuktian surat bukti menjadi syarat penting untuk menyelesaikan permasalahan ini dan keterlibatan pihak menjadi salah satu syarat yang terpenting juga penjelasan yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, bahwa duduk perkara ini Penggugat menyatakan fakta yuridis sebagai informasi atau keterangan untuk diserahkan kepada Hakim atas gugatan ini. Fakta-fakta yuridis yang muncul dalam persidangan di pengadilan negeri sebagai berikut (Putusan Nomor 16/PDT/2022/PT BTN):

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan dengan atas nama Nurmilati dan terbukti sertifikat hak milik No. 1255/Jurumudi atas nama Nurmilati dengan luas 592 m<sup>2</sup> (lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) sebagaimana dalam gambar ukur No.01.25.06.02.01384/1997 (selanjutnya disebut sebagai objek perkara);
2. Dalam objek perkara tersebut Penggugat memperoleh dengan cara membeli dari Toto Kamal (suami Tergugat) pada tahun 1998 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 40/6/BENDA/1998 tertanggal 21 September 1998, yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) S. Hasjim Hamid;
3. Setelah proses jual beli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1255/Jurumudi sudah selesai secara hukum, Penggugat mengizinkan Toto Kamal dan keluarganya untuk tinggal, merawat dan mengurus objek perkara tersebut sampai dengan Toto Kamal mendapatkan tempat tinggal yang baru;
4. Pada akhir tahun 1999, Penggugat mendatangi objek perkara yang masih ditempati oleh Toto Kamal dan keluarga, karena belum mendapatkan tempat tinggal yang baru, Toto Kamal meminta izin untuk tetap tinggal di tempat tersebut untuk sementara waktu;
5. Sekitar tahun 2014 sampai 2015 Penggugat kembali mendatangi tanah objek perkara, dan diterima oleh Tergugat (Rogaya). Pada saat itu diketahui bahwa Toto Kamal sudah meninggal dunia, kemudian Tergugat menyangkal atas adanya jual beli atas tanah objek perkara tersebut. Mengetahui hal tersebut, maka Penggugat secara langsung mendatangi Tergugat dan bertindak tegas untuk meminta Tergugat segera meninggalkan objek perkara milik Penggugat;
6. Bahwa selain mengingatkan secara langsung dengan mendatangi Tergugat, sebelumnya Penggugat juga telah memberikan teguran secara tertulis (somasi) kepada Tergugat untuk meninggalkan (mengosongkan) objek perkara milik Penggugat dan Penggugat juga membuat laporan kepolisian terkait menguasai dengan tanpa hak tanah dan bangunan milik Penggugat ke Kepolisian Resor (Polres) Metro Tangerang Kota pada tanggal 12 Juni 2019 dengan Nomor : TBL/B537/VI/2019/PMJ/Restro Tangerang Kota;
7. Pada tahun 2019, Tergugat justru menggugat Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang dengan nomor perkara 1212/Pdt.G/2019/PN.TNG yang telah diputus tanggal 9 September 2020 yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO); (cacat formil)

8. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan dan mengosongkan objek perkara sebagai miliknya dengan mengajukan gugatan, jelas sangat merugikan Penggugat baik secara materil maupun immateril;
9. Bahwa oleh karena Tergugat telah menguasai objek perkara milik Penggugat tersebut adalah tanpa alas hak yang sah, telah melanggar hak subjektif dan merugikan Penggugat maka perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, Maka layak dan patut bahwa Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat secara baik dan tanpa beban apapun;
10. Bahwa oleh karena objek perkara adalah milik Penggugat maka layak dan patut jika siapa saja yang menikmati atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya, dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat secara baik dan tanpa beban apapun;
11. Bahwa karena tuntutan dalam gugatan ini adalah untuk melakukan sesuatu, yaitu pengosongan dan penyerahan objek perkara milik Penggugat maka untuk mempunyai daya paksa kepada Tergugat maka layak dan patut menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) tiap-tiap harinya jika lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;
12. Dengan ini bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah pihak dalam perkara a quo, maka diperintahkan untuk patuh dan tundik pada isi putusan ini;
13. Bahwa oleh karena perkara ini disebabkan oleh adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Rogaya selaku Tergugat, maka layak dan patut jika Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini.

Dari fakta yuridis tersebut, menjadi informasi dari keterangan Penggugat yang merasa sudah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sudah dirugikan atas kepemilikan tanah berupa kerugian materiil. Penggugat menganggap tanah tersebut sudah menjadi miliknya karena sudah membeli dan membiarkan Tergugat untuk menempati tanah tersebut dengan jangka waktu yang bersifat sementara atas perjanjian yang sudah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat. Tetapi dari perjanjian tersebut, pokok masalah yang timbul membuat Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas keterlibatan pengakuan kepemilikan tanah dan menjual tanah itu kepada pihak yang lain. Cacat formil menjadi salah satu permasalahan yang membuat gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima dari jawaban tersebut terkait pembahasan gugatan tidak dapat diterima secara luasnya di bagian kedua rumusan masalah akan dijelaskan setelah ini.

Berdasarkan pada pertimbangan Hakim, menilai bahwa pada pertimbangan dalam putusnya sudah tepat dan benar, yang di mana perkara ini antara lain berdasarkan T-4 berupa akta jual beli Nomor 123/2000, menunjukkan bahwa objek sengketa sudah dijual oleh Toto Kamal (suami tergugat) kepada H. Saamah pada tanggal 14 November 2000 dengan disaksikan oleh PPAT Drs. Ahmad Syarief. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menyetujui atas pertimbangan Hakim Tingkat Pertama bahwa pihak pembeli harus terlibat dalam perkara ini untuk menuntut pembatalan jual beli tersebut juga untuk menjadi terangnya perkara ini. Apalagi, bukti jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Toto Kamal (suami tergugat) belum ditemukan dalam buku register dan dalam warkat PPAT S. Hasjim Hamid sebagaimana dalam bukti T-10, karena gugatan pembanding tidak mencakup semua pihak yang terlibat, maka gugatan tersebut tidak akan diterima dan materi perkara tidak akan dipertimbangkan lagi. Keterlibatan dari pihak yang harus turut hadir, menjadi syarat untuk Hakim menilai bahwa kasus ini diperlukan keterangan informasi dari pihak-pihak tersebut. Hal ini dapat dikatakan sebagai gugatan kurang pihak.

Gugatan kurang pihak yang biasa dikenal juga sebagai (*Plurium Litis Consortium*), merupakan kondisi ketika salah satu pihak yang terlibat dalam suatu kasus yang tidak memenuhi pihak yang terlibat dalam suatu perkara. Pihak - pihak ini seharusnya

berpartisipasi sebagai penggugat atau tergugat dalam kasus tersebut. namun , gugatan kurang pihak dapat menyebabkan cacat formil dan tidak dapat memenuhi syarat untuk diproses lebih lanjut lagi. Sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Banten Nomor 16/PDT/2022/PT BTN, menunjukkan bahwa gugatan dari pihak Penggugat yang tidak dapat diterima oleh hakim, ini karena salah satu eksepsi tentang gugatan tidak dapat diterima adalah Gugatan pihak penggugat yang tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*). Pada kasus ini, hakim memutuskan bahwa kekurangan pihak menggunakan asas *Niet Ontvankelijke Verklaard*, yang berarti gugatan tidak dapat diterima karena cacat formil. Ketidakhadiran H. Saamah yang berakibat gugatan tidak dapat diterima dan cacat formil. Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa dari Toto Kamal (suami tergugat) melakukan jual beli tanah tersebut di hadapan PPAT Drs. Ahmad Syarief. Dengan demikian, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, bahwa harus dari pihak-pihak ini ikut terlibat guna untuk menjadi titik terang perkara ini. Terlebih lagi, bukti akta jual beli merupakan bukti yang penting dan akurat. Tetapi, bukti tersebut belum ditemukan dalam buku register dan dalam warkah PPAT S. Hasjim Hamid sebagaimana dalam bukti T-10.

Hakim menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara, surat-surat terlampir, serta salinan resmi dari Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 227/Pdt.G/2021/PN.Tng tanggal 2 November 2021 Surat Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, Surat Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, baik dalam konvensi, dan rekovensi, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar. Sebagaimana yang telah dipertimbangkan diawal, sehingga pertimbangan tersebut dapat diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dan memutus perkara ini dalam tingkat banding. Lalu hakim menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 227/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 2 November 2021 beralasan hukum untuk dikuatkan.

Dalam putusan perkara mengenai jual beli tanah Nomor 16/PDT/2022/PT BTN dapat dikaitkan dengan pasal 1320 KUHPerdara karena pengadilan mengevaluasi pemenuhan tentang syarat-syarat sahnya perjanjian dalam transaksi jual beli tanah yang disengketakan. Apabila, salah satu syarat yang tidak terpenuhi, seperti kesepakatan yang cacat atau objek yang tidak jelas, maka gugatan dapat dinyatakan tidak dapat diterima atau batal demi hukum. Contoh-contoh tersebut menunjukkan bagaimana masing-masing syarat yang dapat berpengaruh terhadap keabsahan perjanjian dan hasil putusan pengadilan. Implementasi putusan ini didasarkan pada pasal yang terkait dengan registrasi tanah, keabsahan transaksi tanah, dan eksekusi putusan pengadilan. Peraturan ini mengatur prosedur pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak. Contohnya Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur pelaksanaan putusan pengadilan sebagai dasar peralihan ataupun perubahan data pendaftaran tanah<sup>8</sup>, termasuk dalam kasus jual beli. Hal ini berarti bahwa putusan perkara Nomor 16/PDT/2022/PT BTN harus diimplementasikan melalui pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

### **Mengapa Hasil Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Menyatakan Gugatan Nurmilati Atas Klaim Tanah Miliknya Tidak Dapat Diterima**

Pengalihan hak atas tanah dapat dikatakan legal (sah) dan dapat didaftarkan balik nama apabila PPAT sebagai pejabat umum menyaksikan dan mencatat segala perbuatan hukum dalam pembuatan akta jual beli tersebut, sehingga dengan adanya akta PPAT dapat memberikan status baru berdasarkan permohonan balik nama yang telah dimohonkan pihak

---

<sup>8</sup> Moch Giordano Rekyan Wirayudha, Nourma Dewi, Dika Yudianto, “Penyelesaian Kasus Jual Beli Tanah Sebagian Dengan Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 30/PDT.G/2021/PN.SKT”, Jurnal Bevinding Vol 01 No 4 Tahun 2023, Hal. 22.

yang menerima pengalihan hak.<sup>9</sup> Dalam kasus ini, dinyatakan bahwa Penggugat juga turut menggugat Notaris/PPAT yang di mana seharusnya akta tanah peralihan hak milik dari suami Tergugat sudah beralih nama menjadi milik Penggugat (Nurmilati). Namun, dalam pertimbangan Hakim menyatakan bahwa sertifikat tanah milik Penggugat tidak terdaftar berdasarkan bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 123/2000.

*“Apalagi bukti akta jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Toto Kamal belum ditemukan dalam buku register dan dalam warkah PPAT S. Hasjim Hamid sebagaimana dalam bukti T-10”*

Dalam konteks jual beli tanah, transaksi tersebut harus dilakukan secara resmi di hadapan seorang PPAT yang akan menciptakan akta jual beli tanah. Setelah proses jual beli tanah selesai dan telah terekam oleh PPAT, tindakan berikutnya adalah melakukan pendaftaran tanah yang dikenal sebagai balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui bantuan PPAT. Pernyataan serta bukti yang ada menyatakan ketidakvalidan surat tanah yang dimiliki Penggugat, sehingga menimbulkan kecurigaan seperti masalah administratif, yaitu kurangnya data dan informasi yang menyebabkan tanah tersebut tidak tercatat dengan sempurna, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan menimbulkan kurangnya kekuatan hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

Kepemilikan sebuah bidang tanah pada dasarnya memiliki semua kekuatan hukum di dalamnya, baik kepastian hukum dari kepemilikan haknya, tanah fisiknya, maupun sebuah perlindungan hukum guna pemilik sah atas tanah tersebut dari adanya gangguan atau sengketa tanah lainnya. Kalimat pada Pasal 3 dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) menjelaskan, sebuah pendaftaran tanah sangat identik sebagai jaminan mendapatkan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pada kalimat Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu menjamin kepastian hukum serta kepastian hak atas tanah yaitu pemegang hak atas tanah agar dengan sederhana membuktikan siapa yang berwenang memiliki tanah tersebut, melalui sertifikat tanah.<sup>10</sup> Perlindungan hukum terdiri dari dua kategori, yaitu perlindungan hukum pencegahan dan penindakan. Perlindungan hukum pencegahan adalah tindakan yang diambil oleh pemerintah sebelum pelanggaran yang diatur oleh hukum terjadi dengan memberikan petunjuk atau pembatasan untuk melakukan tindakan hukum. Proses pembuatan sertifikat tanah sebagai salah satu alat bukti yang sangat penting harus dimulai dengan pendaftaran tanah. Semakin banyak tanah yang tidak didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional, maka masalah tanah akan semakin banyak dan rumit. Hal ini disebabkan karena tanah yang tidak terdaftar di BPN tidak akan tercatat dalam *database*, yang berarti tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum. Dengan kata lain, tidak ada jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah memiliki peran penting dalam menciptakan keteraturan hukum dan kepastian hukum dalam masalah pertanahan, yang pada gilirannya akan memberikan dampak positif pada berbagai kegiatan, terlebih bagi individu dan pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Karena akta yang tidak terdaftar ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna seperti akta asli, jika jual beli tanah dilakukan tanpa adanya pembuktian dengan alat pembuktian berupa akta atau kuitansi yang dibubuhi tanda tangan kedua belah pihak di atas materai ini, pendaftaran tanah tidak dapat melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah kepada BPN (badan pertanahan nasional). Ini karena alat

---

<sup>9</sup>Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *“Hukum Pendaftaran Tanah”*, Bandung: Mandar Maju, 2008, Hal. 121.

<sup>10</sup>Aartje Tehupeiory, *“Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia”*, Jakarta: Penebar Swadaya Grup, 2012, Hal.9.

pembuktian ini tidak memiliki kekuatan seperti akta autentik. Dalam transaksi jual beli seperti yang tertuang dalam Pasal 1491 KUHPerdara, penjual harus menjelaskan informasi penting tentang barang yang dijual, termasuk cacat tersembunyi. Mereka juga harus memastikan bahwa barang tersebut aman dari gangguan pihak lain. Hal ini menunjukkan perlindungan hukum preventif. Misalnya, untuk memastikan kebenaran data fisik, dapat bertanya kepada kepala desa, dusun, atau pemilik tanah yang berdampingan dengan barang yang akan dibeli untuk memastikan apakah penjual adalah pihak yang berhak atau apakah hak atas tanah itu telah beralih atau masih dimiliki oleh pihak lain. Apabila pembeli dengan hati-hati memeriksa semua data hukum dan fisik sebelum dan sesudah jual beli, mereka berhak atas perlindungan hukum. Ini berlaku bahkan jika di kemudian hari ternyata ada kesalahan atau penjual baru diketahui tidak berhak.<sup>11</sup> Maka, dalam putusan ini, H. Saamah harus ikut hadir untuk memenuhi pertimbangan sebagai pihak yang kait dalam objek sengketa.

Meskipun, dokumen putusan tidak secara eksplisit menyebutkan alasan mengapa sertifikat Nurmilati tidak terdaftar, informasi yang ada menunjukkan bahwa kemungkinan besar sertifikat tersebut tidak terdaftar karena:

- a. Proses jual beli antara Nurmilati dan Toto Kamal tidak tercatat secara resmi;
- b. Toto Kamal telah menjual objek sengketa kepada pihak lain setelah Nurmilati mengklaim kepemilikannya.

Informasi ini menunjukkan bahwa Nurmilati mungkin tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Ditolakny gugatan tersebut juga karena adanya ketidakjelasan objek sengketa, cacat formil dalam pengajuan gugatan, kurangnya alat bukti untuk mendukung klaim kepemilikan, serta kemungkinan adanya putusan sebelumnya yang berkekuatan hukum tetap mengenai objek yang sama. Semua faktor ini berkontribusi pada keputusan pengadilan untuk menolak gugatan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam konteks Hukum Agraria di Indonesia, kepemilikan tanah harus dibuktikan dengan alat bukti yang sah, seperti sertifikat tanah. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat tanah merupakan alat bukti hak yang kuat. Jika, Nurmilati tidak memiliki sertifikat atau dokumen lain yang cukup untuk membuktikan hak kepemilikannya, maka gugatan tersebut bisa diterima. Perlindungan bagi pembeli dilakukan melalui pengaturan yang mengharuskan adanya permintaan pemberian kuasa yang bersifat tidak dapat ditarik kembali. Ini berarti, jika penjual tidak memenuhi persyaratan tersebut, pembeli memiliki hak untuk menuntut kompensasi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli.<sup>12</sup>

## KESIMPULAN

Perbuatan melawan hukum merupakan pelanggaran tentang hak-hak yang telah dirugikan oleh subjek hukum. Penyerobotan tanah termasuk dalam hal pelanggaran hak pribadi yang telah dirugikan, melalui studi kasus yang sudah dikaji pada Putusan Nomor 16/PDT/2022/PT BTN. Penyerobotan tanah yang telah dilakukan oleh Rogaya sebagai Tergugat atas klaim kepemilikan tanah Nurmilati, pada awalnya sudah ada perjanjian jual-beli antara kedua belah pihak. Awal kasus ini berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dan bangunan di Desa Jurumudi, Kota Tangerang, antara Nurmilati dan Rogaya. Nurmilati mengklaim kepemilikan berdasarkan sertifikat hak milik atas namanya, yang diperoleh

---

<sup>11</sup>Putro, Widodo Dwi, Ahmad Zuhairi. "Menimbang Prinsip "Duty Of Care": 'pembeli 'melawan 'pembeli' Dalam Sengketa Jual Beli Tanah." *Jurnal Yudisial* Vol 10.1, Maret 2017, Hal. 112.

<sup>12</sup>Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan oleh PT.Cisadane Perdana Kota Depok", *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1, Nomor 2, 2013, Hal.

melalui pembelian dari Toto Kamal (suami Rogaya) pada tahun 1998. Rogaya menyangkal dengan adanya jual beli dan mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut.

Pengadilan Negeri Tangerang memutuskan gugatan Nurmilati tidak dapat diterima karena kurang pihak, karena pihak pembeli tanah dari Toto Kamal pada tahun 2000 (H. Saamah) tidak dilibatkan. Gugatan kekurangan pihak atau yang dikenal dengan istilah gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), terjadi ketika pihak lain yang seharusnya ikut serta sebagai penggugat atau tergugat, tetapi tidak dilibatkan dalam proses hukum. Akibatnya gugatan ini terdapat cacat formil sehingga kekuatan dalam menentukan putusan ini dapat melemah.

Tentang perbuatan melawan hukum, pada pasal 1365 KUHPerdara bahwa Tergugat sudah melanggar hak pribadi dan hak kekayaan karena sudah mengklaim kepemilikan tanah dan menjual tanah tersebut ke orang lain. Pengadilan Tinggi Banten menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, karena bukti jual beli tanah tersebut kepada pihak lain menunjukkan bahwa Nurmilati tidak dapat membuktikan kepemilikan tunggal atas tanah tersebut. Meskipun gugatan Nurmilati dinyatakan NO, pengadilan Tinggi menyatakan bahwa Rogaya tetap menguasai tanah tanpa hak yang sah. Hal ini berarti Rogaya melakukan penyerobotan tanah karena tidak dapat membuktikan kepemilikan yang sah atas tanah tersebut.

Dalam hal ini dapat dipastikan bahwa legalitas kepemilikan tanah sangat penting adanya untuk memperkuat efektifitas perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut. Sebagai pembeli harus cermat memeriksa data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan, karena sebagai pemilik hak atas objek tanah patut mendapat perlindungan hukum, meski di kemudian hari ternyata peralihan hak itu ternyata diketahui terdapat cacat cela atau status penjual baru diketahui tidak berhak. Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menerbitkan Sertifikat tanah agar bukti legalitas kepemilikan terhadap tanah sebagaimana Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat Pembuktian yang kuat, ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan surat tanda bukti hak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah

## REFERENSI

- Aartje Tehupeior, *“Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia”*, Jakarta: Penebar Swadaya Grup, 2012.
- Anggun Lestari Suryamizon, “Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata”, *Menara Ilmu*. Vol. X No.70, September 2016. Hal 6.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hal.1051.
- Dr.Munir Fuady,SH.,M.H.,LL.M, *“Perbuatan Melawan Hukum”*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017.
- Dr.Urip Santoso,S.H.,M.H.,*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana,2012.
- Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, *“Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan oleh PT.Cisadane Perdana Kota Depok”*, *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1, Nomor 2, 2013.
- Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia, “Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum Raja Grafindo”*. Jakarta, 1994.
- Klaudius Ilkam Hulu, *“Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak”*, *Jurnal Panah Keadilan*.Vol.1No.1, Februari-Juli 2021.

Moch Giordano Rekyan Wirayudha, Nourma Dewi, Dika Yudanto, “*Penyelesaian Kasus Jual Beli Tanah Sebagian Dengan Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 30/PDT.G/2021/PN.SKT*”, Jurnal Bevinging Vol 01 No 4 Tahun 2023.

Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, Bandung: Mandar Maju, 2008.

Putro, Widodo Dwi, Ahmad Zuhairi. “*MENIMBANG PRINSIP” DUTY OF CARE”: ‘PEMBELI ‘MELAWAN ‘PEMBELI’ DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH.*” *Jurnal Yudisial* Vol 10.1, Maret 2017.