



ISSN Print: 2085-2339

Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan

Editorial Office: Fakultas Hukum, Universitas Pamulang,
Jalan Surya Kencana No. 1, Pamulang Barat, Tangerang Selatan 15417, Indonesia.
Phone/ Fax: +6221-7412566
E-mail: dinamikahukum_fh@unpam.ac.id
Website: <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/sks>

ISSN Online: 2654-7252

Aspek Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Penguasaan dan Pembangunan Rumah di Atas Tanah Milik Orang Lain

**Nur Kholan Karima^a, Muhammad Habibi^b, Nabilah Febriana^c,
Sepriyadi Adhan^d, Satria Prayoga^e**

^{a,b,c,d,e} Fakultas Hukum Universitas Lampung, E-mail: kholank00@gmail.com

Article	Abstract
	<p>Sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain merupakan permasalahan hukum yang kompleks dan memerlukan penyelesaian yang adil. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dasar hukum perlindungan terhadap pemilik tanah serta mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia di Indonesia. Dengan menggunakan metode yuridis normatif, penelitian ini menganalisis peraturan perundang-undangan seperti UUPA, KUHPerdata, dan KUHP, serta studi kasus untuk memahami implementasi hukum dalam praktik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik tanah memiliki perlindungan hukum yang kuat melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, termasuk mediasi dan arbitrase. Namun, kendala seperti lemahnya penegakan hukum, birokrasi yang lambat, dan kurangnya kesadaran masyarakat masih menjadi hambatan utama. Oleh karena itu, diperlukan reformasi sistem administrasi pertanahan, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, serta penguatan penegakan hukum untuk menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah.</p> <p>Kata kunci: Sengketa tanah, pembangunan rumah, perlindungan hukum</p> <p><i>Disputes over the control and construction of houses on land owned by others are complex legal issues that require fair resolution. This research aims to examine the legal basis for the protection of landowners and the dispute resolution mechanisms available in Indonesia. Using the normative juridical method, this research analyzes laws and regulations such as the UUPA, Civil Code, and Criminal Code, as well as case studies to understand the implementation of the law in practice. The results show that landowners have strong legal protection through litigation and non-litigation channels, including mediation and arbitration. However, obstacles such as weak law enforcement, slow bureaucracy, and lack of public</i></p>

awareness are still major obstacles. Therefore, there is a need to reform the land administration system, increase public legal awareness, and strengthen law enforcement to create justice and legal certainty in land dispute resolution.

Keywords: *Land dispute, house construction, legal protection*

PENDAHULUAN

Penyelesaian sengketa terkait penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain merupakan permasalahan hukum yang kerap terjadi dalam masyarakat. Sengketa ini muncul akibat adanya pelanggaran terhadap hak kepemilikan tanah, baik yang disengaja maupun tidak disengaja (Jessica, D., & Silviana, A, 2023). Tanah sebagai salah satu sumber daya yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi menjadi objek yang sangat rentan terhadap konflik (Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N, 2021). Dalam praktiknya, sengketa ini melibatkan berbagai pihak, termasuk pemilik tanah, pihak yang membangun rumah, hingga pemerintah, yang masing-masing memiliki kepentingan yang saling bertentangan. Oleh karena itu, aspek hukum dalam penyelesaian sengketa ini menjadi sangat penting untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam hukum Indonesia, penguasaan tanah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Kalsum, N. U. dkk, 2024). UUPA menetapkan bahwa setiap orang yang memiliki hak atas tanah wajib menghormati dan melindungi hak orang lain. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa konflik penguasaan tanah sering terjadi karena berbagai alasan, seperti ketidaktahuan akan batas-batas hak, pelanggaran administrasi, atau bahkan penyalahgunaan wewenang. Ketika rumah dibangun di atas tanah milik orang lain tanpa persetujuan, tindakan tersebut tidak hanya melanggar hukum agraria, tetapi juga melibatkan aspek hukum perdata dan pidana yang harus diselesaikan melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Sengketa semacam ini tidak hanya berdampak pada individu, tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian sosial yang lebih luas. Ketegangan antara pihak-pihak yang bersengketa dapat merusak hubungan sosial di masyarakat, menciptakan konflik horizontal, dan mengganggu stabilitas lingkungan. Selain itu, penyelesaian yang tidak tepat atau tidak sesuai dengan hukum dapat menciptakan ketidakpercayaan terhadap sistem hukum dan lembaga yang berwenang. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan yang komprehensif dalam menangani permasalahan ini, yang melibatkan analisis terhadap aspek hukum, sosial, dan ekonomi.

Dalam sistem hukum Indonesia, terdapat berbagai mekanisme penyelesaian sengketa tanah, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi (Mulyadi, S., & Satino, S. 2019). Jalur litigasi dilakukan melalui pengadilan, sementara jalur non-litigasi melibatkan mediasi, negosiasi, atau arbitrase yang difasilitasi oleh lembaga yang berwenang. Pilihan jalur penyelesaian ini bergantung pada kompleksitas kasus, kesediaan pihak-pihak yang bersengketa, dan tujuan yang ingin dicapai. Namun, dalam konteks sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain, pendekatan litigasi sering kali menjadi pilihan terakhir karena membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Sebaliknya, pendekatan non-litigasi lebih diutamakan karena dinilai lebih efisien dan mampu menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang bersengketa.

Selain itu, penting untuk memahami landasan hukum yang relevan dalam penyelesaian sengketa ini. Dalam kasus sengketa penguasaan tanah, hukum perdata menjadi dasar utama untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) misalnya, mengatur tentang perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi (Pahlevi, R. R., Zaini, Z. D., & Hapsari, R. A. 2021). Di sisi lain, hukum pidana juga dapat diterapkan apabila terdapat unsur-unsur pelanggaran hukum pidana, seperti penyerobotan tanah yang diatur dalam Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Dengan demikian, penyelesaian sengketa ini memerlukan pemahaman yang mendalam tentang berbagai peraturan hukum yang saling terkait.

Selain aturan hukum, peran lembaga pemerintah juga menjadi faktor penting dalam penyelesaian sengketa ini. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai otoritas yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan memiliki peran sentral dalam mengidentifikasi status kepemilikan tanah dan memberikan solusi yang adil (Lumenta, A. I. 2018). Namun, peran BPN sering kali terkendala oleh berbagai faktor, seperti keterbatasan data pertanahan yang akurat, kurangnya koordinasi antar lembaga, dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu, upaya peningkatan kapasitas lembaga pertanahan menjadi salah satu langkah strategis untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah secara efektif.

Lebih lanjut, penyelesaian sengketa ini juga melibatkan aspek kebijakan publik yang berkaitan dengan pembangunan perumahan. Dalam banyak kasus, pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain terjadi karena kebutuhan mendesak akan hunian, terutama di wilayah perkotaan yang padat. Keterbatasan lahan dan mahalnya harga tanah sering kali mendorong individu atau kelompok untuk melakukan pelanggaran hukum dengan membangun rumah di atas tanah yang bukan miliknya. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara kebijakan perumahan yang ada dengan realitas kebutuhan masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah perlu mengevaluasi dan mengembangkan kebijakan perumahan yang lebih inklusif dan berkelanjutan untuk mengurangi potensi sengketa di masa depan.

Di sisi lain, pendekatan yang berbasis pada kearifan lokal juga dapat menjadi solusi alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah. Di beberapa daerah di Indonesia, masyarakat masih memegang teguh nilai-nilai adat yang mengatur hak dan kewajiban atas tanah. Penyelesaian sengketa melalui mekanisme adat sering kali lebih efektif karena melibatkan pihak-pihak yang memiliki otoritas moral di komunitas tersebut. Namun, tantangan yang dihadapi adalah bagaimana mengintegrasikan mekanisme adat ini dengan sistem hukum nasional agar hasilnya dapat diakui secara hukum dan memberikan kepastian bagi semua pihak.

Pendekatan hukum dalam penyelesaian sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain juga memerlukan pemahaman yang mendalam tentang aspek keadilan dan hak asasi manusia. Setiap individu berhak atas tempat tinggal yang layak, sebagaimana diatur dalam Pasal 28H UUD 1945. Namun, hak tersebut harus dijalankan tanpa melanggar hak orang lain. Oleh karena itu, sistem hukum harus mampu menyeimbangkan antara perlindungan hak individu dan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Dalam hal ini, prinsip keadilan restoratif dapat diterapkan untuk mencari solusi yang tidak hanya menghukum pelanggar, tetapi juga memulihkan kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan penelitian hukum yang menitikberatkan pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, serta literatur terkait yang relevan dengan topik penelitian. Pendekatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi, mengkaji, dan memahami konsep-konsep hukum yang berlaku dalam penyelesaian sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain. Selain itu, penelitian ini juga menganalisis bagaimana norma hukum yang terkandung dalam peraturan-peraturan tersebut diimplementasikan dalam praktik guna mencapai keadilan dan kepastian hukum. Dengan demikian, metode yuridis normatif memberikan landasan yang kuat untuk mengevaluasi efektivitas hukum dalam melindungi hak pemilik tanah dan memastikan adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia.

PEMBAHASAN

Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Dalam Sengketa Penguasaan Dan Pembangunan Rumah Di Atas Tanah Milik Orang Lain

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain menjadi aspek penting dalam sistem hukum Indonesia (Syahri, Ryan A. 2014). Tanah sebagai salah satu aset bernilai tinggi sering kali menjadi objek sengketa yang melibatkan berbagai pihak. Dalam konteks ini, hukum memberikan perlindungan kepada pemilik tanah melalui berbagai mekanisme dan instrumen hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan ini bertujuan untuk memastikan hak atas tanah tetap terjaga, memberikan keadilan kepada pihak yang dirugikan, serta menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Secara umum, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Andi Tira, 2025). UUPA menegaskan bahwa tanah memiliki fungsi sosial dan harus dikelola dengan memperhatikan kepentingan masyarakat. Namun, dalam praktiknya, penguasaan tanah oleh pihak yang tidak berhak sering kali terjadi, termasuk pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain tanpa izin. Dalam situasi seperti ini, hukum agraria memberikan perlindungan melalui pengakuan hak milik atas tanah yang telah terdaftar dan memiliki sertifikat sebagai bukti hukum yang sah.

Perlindungan preventif diberikan melalui mekanisme administrasi pertanahan. Pemilik tanah didorong untuk mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah (Gabriel Yericho Damanik, 2023). Sertifikat tanah ini memberikan kepastian hukum dan menjadi alat pembuktian yang kuat dalam sengketa hukum. Selain itu, melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pemerintah berupaya memastikan semua tanah di Indonesia terdaftar sehingga risiko sengketa dapat diminimalkan. Dengan adanya sertifikat, pihak yang tidak berhak tidak dapat dengan mudah mengklaim atau menguasai tanah tersebut. Namun, meskipun sertifikat tanah memberikan perlindungan hukum yang kuat, konflik penguasaan tanah tetap dapat terjadi akibat berbagai faktor, seperti pemalsuan dokumen, ketidaktahuan masyarakat tentang batas-batas tanah, atau pembangunan rumah secara ilegal. Dalam kasus seperti ini, perlindungan represif melalui mekanisme hukum menjadi penting. Pemilik tanah yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pengembalian hak atas tanahnya. Gugatan ini dapat diajukan berdasarkan hukum perdata, pidana, atau hukum agraria, tergantung pada jenis pelanggaran yang terjadi.

Dalam hukum perdata, perlindungan pemilik tanah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 570 KUHPerdata menyatakan bahwa pemilik tanah memiliki hak untuk menikmati dan menggunakan tanah miliknya secara penuh, selama tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain (Mokodongan, R.2020). Jika hak tersebut dilanggar, pemilik tanah dapat mengajukan gugatan perdata untuk menuntut pengosongan tanah dan ganti rugi atas kerugian yang dialami. Selain itu, Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum memberikan dasar hukum bagi pemilik tanah untuk menuntut pihak yang membangun rumah tanpa izin di atas tanah miliknya.

Di sisi lain, hukum pidana juga memberikan perlindungan kepada pemilik tanah dalam kasus penguasaan tanah secara ilegal. Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) mengatur tentang penyerobotan tanah sebagai tindak pidana. Dalam hal ini, pihak yang dengan

sengaja menguasai tanah milik orang lain tanpa hak dapat dikenakan sanksi pidana berupa hukuman penjara atau denda. Proses pidana ini bertujuan untuk memberikan efek jera kepada pelaku dan mengembalikan hak atas tanah kepada pemiliknya. Selain perlindungan melalui hukum nasional, pemilik tanah juga dilindungi oleh prinsip-prinsip hukum internasional yang diadopsi dalam sistem hukum Indonesia. Hak atas kepemilikan tanah diakui sebagai bagian dari hak asasi manusia yang diatur dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Negara berkewajiban melindungi hak setiap warga negara atas kepemilikan pribadi, termasuk tanah. Dalam konteks ini, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk memastikan tidak ada pelanggaran terhadap hak-hak tersebut, baik oleh individu maupun oleh pihak lain.

Peran lembaga pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki posisi yang strategis dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pengelolaan administrasi pertanahan, BPN tidak hanya berfungsi untuk mencatat hak-hak atas tanah, tetapi juga menjadi pihak yang berperan aktif dalam penyelesaian sengketa tanah secara adil dan transparan. Dalam kasus sengketa penguasaan tanah, BPN dapat membantu memverifikasi status kepemilikan, memastikan keabsahan dokumen, dan mengidentifikasi batas-batas tanah yang disengketakan. Lebih dari itu, BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tanah yang diperoleh secara ilegal atau bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku. Dengan demikian, BPN menjadi aktor utama dalam memastikan hak-hak atas tanah terlindungi secara maksimal. Namun, peran BPN tidak terlepas dari berbagai tantangan, salah satunya adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya mendaftarkan tanah dan memahami hak-hak mereka. Banyak pemilik tanah, terutama di wilayah pedesaan, yang belum mendaftarkan tanahnya secara resmi, sehingga mereka menjadi rentan terhadap penguasaan atau klaim ilegal dari pihak lain. Ketidaktahuan ini sering diperparah dengan adanya ketidakpercayaan masyarakat terhadap sistem birokrasi yang dianggap rumit dan tidak transparan.

Selain itu, proses administrasi pertanahan yang lambat dan sering kali berbelit-belit, ditambah dengan kurangnya koordinasi antar lembaga yang terkait, memperburuk situasi dan menghambat penyelesaian sengketa tanah secara efisien. Untuk mengatasi kendala tersebut, BPN perlu mengadopsi langkah-langkah yang lebih proaktif dan berbasis teknologi. Pemanfaatan sistem informasi pertanahan digital, seperti penggunaan peta digital dan blockchain, dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi pengelolaan data tanah. Teknologi ini memungkinkan pencatatan hak atas tanah dilakukan secara akurat, aman, dan mudah diakses oleh semua pihak. Dengan demikian, risiko pemalsuan dokumen dan konflik kepemilikan dapat diminimalkan. Selain itu, BPN juga harus menggencarkan program edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan hak-hak hukum yang melekat padanya. Edukasi ini tidak hanya ditujukan kepada masyarakat perkotaan, tetapi juga harus menjangkau wilayah pedesaan dan terpencil yang selama ini memiliki keterbatasan akses terhadap informasi hukum.

Koordinasi antara BPN dan lembaga lain, seperti pengadilan, pemerintah daerah, serta aparat penegak hukum, perlu ditingkatkan untuk menciptakan sinergi dalam penyelesaian sengketa tanah. BPN juga harus memastikan bahwa proses administrasi pertanahan berjalan secara transparan dan bebas dari praktik korupsi. Dengan langkah-langkah tersebut, peran BPN sebagai pelindung hak atas tanah dapat terwujud secara optimal, sehingga konflik tanah dapat diminimalkan, hak-hak pemilik tanah dapat terjamin, dan tercipta sistem pertanahan yang lebih adil dan teratur. Hal ini akan memberikan dampak positif bagi masyarakat, sekaligus mendukung terciptanya kepastian hukum dan ketertiban sosial. Kendala lainnya adalah lemahnya penegakan hukum dalam kasus sengketa tanah. Dalam beberapa kasus, pihak yang memiliki kekuatan ekonomi atau politik cenderung lebih mudah memenangkan sengketa, meskipun secara hukum

mereka tidak berhak atas tanah tersebut. Hal ini menciptakan ketidakadilan dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Oleh karena itu, diperlukan reformasi dalam sistem penegakan hukum untuk memastikan semua pihak mendapatkan perlakuan yang sama di depan hukum.

Untuk mengatasi kendala-kendala yang muncul dalam penyelesaian sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain, diperlukan upaya yang komprehensif dan terintegrasi dari berbagai pihak. Pertama, pemerintah perlu meningkatkan kesadaran hukum masyarakat melalui program edukasi dan sosialisasi yang masif tentang pentingnya mendaftarkan tanah dan memahami hak-hak atas tanah. Edukasi ini tidak hanya harus menjangkau masyarakat perkotaan, tetapi juga wilayah-wilayah pedesaan yang sering kali memiliki keterbatasan akses terhadap informasi hukum. Pemahaman yang baik mengenai hak atas tanah akan membuat masyarakat lebih proaktif dalam menjaga legalitas tanahnya dan meminimalkan konflik yang mungkin terjadi.

Kedua, proses administrasi pertanahan harus disederhanakan dan dibuat lebih transparan agar masyarakat dapat dengan mudah mengakses layanan yang diperlukan. Selama ini, birokrasi yang panjang, biaya yang tinggi, dan kurangnya transparansi sering menjadi penghalang dalam pendaftaran tanah atau pengurusan dokumen terkait tanah. Reformasi birokrasi yang mengarah pada penyederhanaan prosedur, penghapusan biaya-biaya tidak resmi, dan pengelolaan yang berbasis teknologi dapat meningkatkan efisiensi layanan pertanahan. Dengan demikian, masyarakat akan merasa lebih terlayani dan percaya terhadap sistem administrasi pertanahan.

Ketiga, penegakan hukum dalam kasus sengketa tanah harus dilakukan secara tegas dan tidak memihak. Pemerintah dan lembaga penegak hukum, seperti pengadilan dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap pelanggaran hukum yang berkaitan dengan sengketa tanah mendapatkan sanksi yang sesuai. Hukuman yang tegas terhadap pihak yang melanggar, baik melalui manipulasi dokumen maupun penguasaan tanah secara ilegal, akan memberikan efek jera dan mencegah terulangnya kasus serupa di masa depan. Penegakan hukum yang konsisten juga akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada. Di samping itu, teknologi juga dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah. Pengembangan sistem informasi pertanahan berbasis digital, seperti penggunaan peta digital dan blockchain, menjadi solusi untuk mencatat dan melindungi hak atas tanah secara lebih aman dan transparan. Teknologi ini memungkinkan data kepemilikan tanah dikelola secara terintegrasi, sehingga setiap pihak dapat dengan mudah memverifikasi status tanah dan mengurangi risiko pemalsuan dokumen. Dengan penerapan teknologi ini, proses administrasi juga dapat dipercepat, meminimalkan kesalahan, dan memperkuat perlindungan hukum terhadap hak-hak pemilik tanah.

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain memerlukan kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan lembaga penegak hukum (Rahmawati, I. & Wibowo, S.2019). Pemerintah harus berperan sebagai regulator dan fasilitator yang memastikan adanya keadilan dalam setiap penyelesaian sengketa. Masyarakat perlu diberikan pemahaman untuk menyelesaikan konflik melalui jalur yang legal, baik itu melalui litigasi di pengadilan maupun non-litigasi seperti mediasi dan arbitrase. Peran lembaga penegak hukum juga harus diperkuat, baik dalam hal sumber daya manusia maupun teknologinya, agar dapat menangani kasus-kasus sengketa tanah dengan lebih efektif. Pendekatan non-litigasi harus terus didorong untuk menciptakan penyelesaian yang cepat, damai, dan mengedepankan musyawarah. Di beberapa daerah, pendekatan berbasis adat juga terbukti efektif dalam menyelesaikan konflik tanah. Oleh karena itu, integrasi antara sistem hukum nasional dan hukum adat perlu terus dikembangkan, terutama di wilayah yang masih memegang

teguh nilai-nilai lokal. Pendekatan yang inklusif ini diharapkan mampu menciptakan solusi yang tidak hanya sesuai dengan hukum formal, tetapi juga dapat diterima oleh masyarakat setempat. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain dapat diminimalkan. Upaya bersama yang terintegrasi antara pemerintah, masyarakat, dan lembaga terkait dapat menciptakan sistem pertanahan yang lebih tertib, menjamin hak-hak masyarakat, serta mewujudkan keadilan dan kepastian hukum yang menjadi pilar utama dalam menciptakan ketertiban sosial.

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Penguasaan Dan Pembangunan Rumah Di Atas Tanah Milik Orang Lain Yang Sesuai Dengan Prinsip Keadilan Dan Kepastian Hukum

Mekanisme penyelesaian sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain merupakan bagian penting dalam sistem hukum yang bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kepastian hukum (Adiningsih, R. 2022). Sengketa semacam ini terjadi akibat adanya pelanggaran hak kepemilikan tanah, yang sering kali disebabkan oleh faktor kesengajaan maupun kelalaian. Dalam hal ini, mekanisme penyelesaian sengketa memainkan peran yang sangat vital untuk melindungi hak pemilik tanah, memulihkan hubungan sosial yang terganggu, dan mencegah terulangnya sengketa serupa di masa depan. Sistem hukum di Indonesia menyediakan dua jalur utama untuk menyelesaikan sengketa tanah, yaitu melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi melibatkan proses pengadilan yang bersifat formal dan mengacu pada aturan hukum yang berlaku, sementara jalur non-litigasi mengedepankan penyelesaian secara damai melalui mediasi, negosiasi, atau arbitrase. Pemilihan jalur penyelesaian tergantung pada kompleksitas kasus, tujuan pihak-pihak yang bersengketa, serta upaya untuk menciptakan keadilan yang seimbang bagi semua pihak (Prasetyo, A. & Setiawan, B. 2021).

Pada jalur litigasi, penyelesaian sengketa penguasaan tanah biasanya dimulai dengan pengajuan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan ke pengadilan. Proses ini dapat dilakukan melalui pengadilan negeri, pengadilan agama, atau bahkan pengadilan tata usaha negara, tergantung pada jenis sengketa yang terjadi. Dalam kasus pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain tanpa izin, pengadilan negeri menjadi lembaga yang paling relevan untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Gugatan perdata dapat diajukan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum. Pemilik tanah yang dirugikan dapat menuntut pengosongan tanah, pembongkaran bangunan, serta ganti rugi atas kerugian yang dialami (Lestari, D. 2020). Dalam proses litigasi, hakim akan menilai bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak untuk menentukan siapa yang memiliki hak atas tanah yang disengketakan. Sertifikat tanah menjadi alat bukti yang sangat penting dalam proses ini, karena sertifikat memberikan kepastian hukum dan diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun, jika tanah yang disengketakan belum memiliki sertifikat, proses pembuktian menjadi lebih kompleks dan memerlukan data tambahan, seperti dokumen jual beli, akta waris, atau keterangan dari saksi.

Di sisi lain, jalur non-litigasi menawarkan pendekatan yang lebih fleksibel dan efisien dalam menyelesaikan sengketa tanah (Hidayat, T. 2023). Penyelesaian secara damai melalui mediasi atau negosiasi menjadi pilihan yang sering digunakan, terutama jika para pihak yang bersengketa memiliki hubungan yang baik atau ingin menghindari biaya dan waktu yang dibutuhkan dalam proses pengadilan. Dalam mekanisme ini, pihak ketiga yang netral, seperti mediator atau fasilitator, berperan membantu para pihak mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak. Mediasi menjadi salah satu bentuk penyelesaian non-litigasi yang semakin populer di Indonesia, terutama dalam sengketa yang melibatkan tanah. Dalam proses mediasi, para pihak memiliki kesempatan untuk menyampaikan pandangan mereka secara langsung dan mencari solusi yang adil tanpa perlu mengikuti prosedur formal yang kaku. Selain itu, hasil mediasi yang berhasil menghasilkan kesepakatan dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian yang memiliki kekuatan hukum mengikat jika disahkan oleh pengadilan.

Arbitrase juga dapat menjadi alternatif dalam menyelesaikan sengketa tanah, meskipun mekanisme ini lebih jarang digunakan dalam kasus penguasaan tanah dan pembangunan rumah.

Arbitrase melibatkan arbiter yang ditunjuk oleh para pihak untuk memberikan keputusan yang bersifat final dan mengikat. Proses ini biasanya lebih cepat dibandingkan pengadilan, tetapi memerlukan kesepakatan awal antara para pihak untuk menggunakan mekanisme arbitrase. Selain jalur litigasi dan non-litigasi, mekanisme penyelesaian sengketa tanah juga melibatkan peran lembaga pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN memiliki tanggung jawab dalam mengelola administrasi pertanahan dan menyelesaikan sengketa tanah secara adil. Dalam kasus sengketa penguasaan tanah, BPN dapat membantu memverifikasi status kepemilikan tanah, menentukan batas-batas tanah, serta memberikan rekomendasi penyelesaian. Proses ini sering kali dilakukan melalui mediasi yang difasilitasi oleh BPN, yang bertujuan untuk menghindari konflik berkepanjangan dan menciptakan solusi yang saling menguntungkan.

Selain itu, penyelesaian sengketa tanah juga dapat melibatkan pendekatan berbasis hukum adat di daerah tertentu. Dalam banyak kasus, masyarakat adat memiliki mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang mengacu pada nilai-nilai lokal dan tradisi yang diakui secara turun-temurun. Pendekatan ini sering kali lebih efektif dalam menyelesaikan sengketa yang melibatkan masyarakat lokal, karena melibatkan pihak-pihak yang memiliki otoritas moral dan sosial di komunitas tersebut. Namun, tantangan utama dari pendekatan ini adalah bagaimana hasil penyelesaian dapat diintegrasikan ke dalam sistem hukum nasional agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Mekanisme penyelesaian sengketa tanah juga tidak terlepas dari prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum yang menjadi landasan sistem hukum di Indonesia. Keadilan dalam konteks ini berarti memberikan perlakuan yang adil kepada semua pihak yang bersengketa, tanpa memihak kepada salah satu pihak. Sementara itu, kepastian hukum mengacu pada pentingnya memberikan keputusan yang jelas dan final, sehingga tidak ada lagi ruang untuk terjadinya konflik di masa depan. Untuk mencapai prinsip-prinsip ini, mekanisme penyelesaian sengketa harus dilakukan secara transparan, independen, dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Namun, mekanisme penyelesaian sengketa penguasaan tanah di Indonesia tidak terlepas dari berbagai tantangan. Salah satu tantangan utama adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya mendaftarkan tanah dan memahami hak-haknya. Banyak kasus sengketa terjadi karena tanah yang disengketakan belum terdaftar atau tidak memiliki dokumen kepemilikan yang lengkap. Selain itu, proses penyelesaian sengketa sering kali terkendala oleh birokrasi yang rumit, lambat, dan kurang efisien.

Tantangan lainnya adalah lemahnya penegakan hukum dalam kasus sengketa tanah. Dalam beberapa kasus, pihak yang memiliki kekuatan ekonomi atau politik lebih cenderung memenangkan sengketa, meskipun secara hukum mereka tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini menciptakan ketidakadilan dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Oleh karena itu, reformasi dalam sistem penegakan hukum menjadi hal yang sangat penting untuk memastikan semua pihak mendapatkan perlakuan yang sama di depan hukum.

Untuk mengatasi tantangan-tantangan dalam penyelesaian sengketa tanah, diperlukan upaya yang komprehensif dan terintegrasi dari semua pihak terkait, termasuk pemerintah, masyarakat, dan lembaga penegak hukum. Pemerintah memiliki peran penting dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat melalui program edukasi dan sosialisasi tentang pentingnya pendaftaran tanah serta pemahaman terhadap hak dan kewajiban sebagai pemilik tanah. Dengan edukasi yang memadai, masyarakat diharapkan dapat lebih proaktif dalam menjaga legalitas tanah yang mereka miliki, sehingga konflik kepemilikan tanah dapat diminimalkan. Selain itu, program ini juga harus menjangkau wilayah-wilayah terpencil agar seluruh masyarakat memiliki akses yang sama terhadap informasi hukum. Penyederhanaan proses administrasi pertanahan juga menjadi langkah penting yang harus dilakukan pemerintah. Proses administrasi yang selama ini dianggap rumit, lambat, dan mahal sering kali menjadi kendala bagi masyarakat dalam mendaftarkan tanah mereka. Oleh karena itu, diperlukan reformasi birokrasi untuk menciptakan sistem yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel. Transparansi dalam pengelolaan administrasi pertanahan juga dapat mencegah terjadinya korupsi, kolusi, dan nepotisme yang sering kali menjadi sumber permasalahan dalam sengketa tanah.

Pemanfaatan teknologi modern dalam administrasi pertanahan dapat menjadi solusi yang efektif untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi pengelolaan data tanah. Sistem informasi pertanahan berbasis digital, seperti penggunaan peta digital dan blockchain, mampu menciptakan

sistem pencatatan hak atas tanah yang lebih aman dan transparan. Teknologi ini memungkinkan setiap data kepemilikan tanah terintegrasi dalam satu sistem yang mudah diakses dan diverifikasi. Dengan demikian, risiko terjadinya pemalsuan dokumen, tumpang tindih klaim kepemilikan, dan potensi konflik dapat ditekan secara signifikan. Selain itu, penerapan teknologi dalam penyelesaian sengketa tanah juga dapat mempercepat proses penyelesaian sengketa. Misalnya, mediasi daring atau arbitrase berbasis teknologi dapat memberikan kemudahan bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan masalah mereka tanpa perlu menghadiri pertemuan secara langsung. Hal ini tidak hanya menghemat waktu dan biaya, tetapi juga memberikan fleksibilitas yang lebih besar bagi semua pihak.

Pendekatan penyelesaian sengketa harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Litigasi tetap menjadi jalur penting bagi pihak-pihak yang memerlukan keadilan hukum secara formal, tetapi jalur non-litigasi seperti mediasi dan negosiasi harus terus didorong karena mampu menciptakan solusi yang lebih cepat dan damai. Pemerintah juga perlu memberikan perhatian pada penyelesaian sengketa berbasis nilai-nilai lokal, terutama di wilayah-wilayah yang memiliki sistem hukum adat. Pendekatan ini sering kali lebih efektif karena melibatkan otoritas moral masyarakat setempat. Integrasi antara hukum nasional dan hukum adat menjadi hal yang penting untuk memastikan semua mekanisme penyelesaian sengketa dapat diterima oleh masyarakat. Dalam hal ini, peran pemerintah sebagai mediator dan fasilitator menjadi kunci untuk menjembatani perbedaan antara kedua sistem hukum tersebut. Penyelesaian berbasis adat harus diakui dan diberi kekuatan hukum formal agar dapat memberikan kepastian hukum yang setara dengan mekanisme nasional.

Langkah lain yang tidak kalah penting adalah meningkatkan kapasitas lembaga penegak hukum, termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN perlu dilengkapi dengan sumber daya manusia yang kompeten serta teknologi yang memadai untuk menangani berbagai kasus sengketa tanah secara efektif. Selain itu, reformasi lembaga peradilan juga harus diarahkan untuk menciptakan sistem yang lebih transparan dan independen, sehingga setiap keputusan yang diambil benar-benar mencerminkan prinsip keadilan. Penyelesaian sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain harus mencerminkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi semua pihak. Dengan upaya yang terintegrasi, mulai dari edukasi hukum, reformasi administrasi, penerapan teknologi, hingga penguatan institusi penegak hukum, diharapkan konflik-konflik semacam ini dapat diminimalkan, sehingga tercipta masyarakat yang lebih harmonis dan sistem pertanahan yang lebih tertib.

Aspek Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Penguasaan dan Pembangunan Rumah di Atas Tanah Milik Orang Lain

Penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain merupakan permasalahan yang sering terjadi dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Sengketa ini dapat muncul akibat ketidaktahuan pemilik rumah terhadap status hukum tanah, kelemahan administrasi pertanahan, atau sengaja dilakukan dengan itikad tidak baik. Dalam konteks ini, pendekatan hukum yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa tersebut harus mempertimbangkan aspek kepemilikan tanah, hak keperdataan, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia dalam sistem hukum nasional.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar utama dalam menyelesaikan sengketa pertanahan (Anggreni Atmei Lubus, 2022). Berdasarkan UUPA, setiap individu atau badan hukum yang mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa hak dapat dikategorikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum. Pemilik tanah memiliki hak untuk mengajukan gugatan kepemilikan, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, tergantung pada kompleksitas kasus yang dihadapi. Sengketa kepemilikan tanah dan bangunan sering kali melibatkan aspek hukum perdata dan administrasi. Dalam hukum perdata, penguasaan tanah tanpa hak dapat dianggap sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Sementara itu, dalam aspek administrasi

pertanahan, konflik ini dapat melibatkan kesalahan dalam pencatatan sertifikat hak atas tanah atau tumpang tindih kepemilikan yang disebabkan oleh lemahnya sistem administrasi pertanahan.

Dalam penyelesaian sengketa tanah dan bangunan, terdapat dua jalur utama yang dapat ditempuh, yaitu litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi melalui pengadilan merupakan mekanisme yang sering digunakan ketika tidak ada kesepakatan antara pihak yang bersengketa. Pengadilan Negeri memiliki kewenangan untuk memutus sengketa kepemilikan tanah, sementara sengketa administratif yang berkaitan dengan sertifikat tanah dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Selain jalur litigasi, penyelesaian sengketa secara non-litigasi melalui mediasi dan arbitrase juga menjadi alternatif yang efektif. Mediasi pertanahan sering difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pemerintah daerah untuk mencapai kesepakatan antara pihak yang bersengketa. Dalam beberapa kasus, mediasi lebih disukai karena lebih cepat, efisien, dan menghindari biaya tinggi yang umumnya timbul dalam proses pengadilan (Kusuma, R. 2023).

Doktrin hukum yang sering digunakan dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah adalah atas *accessie*, yang menyatakan bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain secara hukum melekat pada pemilik tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 1977 KUH Perdata yang menyatakan bahwa seseorang yang menguasai tanah dalam jangka waktu tertentu dapat mengklaim kepemilikan berdasarkan atas verjaring atau daluarsa kepemilikan. Namun, dalam praktiknya, pengadilan sering kali mempertimbangkan faktor itikad baik dan kesalahan administrasi dalam menentukan putusan sengketa. Selain itu, yurisprudensi Mahkamah Agung menunjukkan bahwa dalam kasus di mana pembangunan rumah dilakukan tanpa izin tetapi dengan itikad baik, hakim dapat mempertimbangkan kompensasi kepada pihak yang membangun rumah. Putusan semacam ini bertujuan untuk menciptakan keseimbangan hukum antara pemilik tanah dan pihak yang telah menginvestasikan sumber daya dalam pembangunan rumah.

Konflik kepemilikan tanah dan bangunan sering kali diperumit oleh tumpang tindih sertifikat atau penguasaan fisik tanpa bukti hak yang sah. Kasus-kasus seperti ini sering ditemukan di daerah perkotaan yang mengalami perkembangan pesat, di mana tanah menjadi komoditas bernilai tinggi dan rentan terhadap spekulasi serta penyalahgunaan hukum. Dalam beberapa kasus, terdapat praktik jual beli tanah yang tidak sah, di mana seseorang menjual tanah yang bukan miliknya atau menjual tanah dengan dokumen yang tidak lengkap. Hal ini dapat menyebabkan sengketa berkepanjangan di mana pembeli rumah merasa telah memiliki hak, sementara pemilik tanah yang sah mengajukan gugatan kepemilikan.

Penyelesaian sengketa tanah dan bangunan juga melibatkan peran pemerintah, baik melalui regulasi maupun intervensi dalam penyelesaian kasus yang berpotensi menimbulkan konflik sosial (Suryadi, M. 2022). Pemerintah memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan didukung oleh sistem administrasi pertanahan yang transparan. Pada tataran praktis, sengketa pertanahan sering kali berkaitan dengan aspek sosial dan ekonomi. Pihak yang mendirikan rumah di atas tanah orang lain sering kali berasal dari kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang kurang memahami prosedur hukum pertanahan. Oleh karena itu, pendekatan penyelesaian sengketa yang mengedepankan aspek keadilan sosial perlu diperhatikan oleh para pemangku kepentingan. Dalam perspektif hukum pidana, penguasaan tanah tanpa hak juga dapat dikategorikan sebagai tindak pidana penyerobotan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP. Ancaman pidana ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah dan mencegah praktik-praktik ilegal dalam penguasaan tanah. Namun, pendekatan pidana sering kali dianggap sebagai solusi terakhir dalam penyelesaian sengketa tanah. Hal ini disebabkan oleh kompleksitas hukum pertanahan yang sering kali lebih efektif diselesaikan melalui jalur perdata atau administrasi. Oleh

karena itu, pendekatan multi-sektoral yang melibatkan aspek hukum perdata, administrasi, dan pidana perlu diintegrasikan dalam kebijakan pertanahan.

Salah satu tantangan dalam penyelesaian sengketa tanah adalah lemahnya sistem pencatatan dan pengawasan dalam administrasi pertanahan. Banyak sengketa muncul akibat ketidaksinkronan data kepemilikan tanah yang tercatat di BPN dengan kondisi di lapangan. Oleh karena itu, reformasi sistem administrasi pertanahan menjadi langkah strategis dalam mengurangi potensi sengketa di masa depan. Dalam menghadapi sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah orang lain, notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Keabsahan dokumen kepemilikan tanah dan verifikasi legalitas transaksi menjadi aspek krusial dalam mencegah sengketa di kemudian hari.

Implikasi hukum dari sengketa tanah dan bangunan tidak hanya berdampak pada individu yang terlibat tetapi juga berpotensi mempengaruhi stabilitas sosial di lingkungan tempat sengketa terjadi. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa harus mempertimbangkan aspek keberlanjutan dan keadilan dalam distribusi tanah sebagai sumber daya yang terbatas. Sebagai solusi jangka panjang, diperlukan harmonisasi regulasi pertanahan yang lebih jelas dan implementasi sistem digitalisasi data pertanahan yang lebih akurat. Dengan demikian, proses pencatatan kepemilikan tanah dapat dilakukan secara transparan dan mengurangi potensi penyalahgunaan hukum dalam transaksi tanah. Dalam era digitalisasi, pemanfaatan teknologi blockchain dalam pencatatan kepemilikan tanah mulai dikaji sebagai alternatif untuk meningkatkan transparansi dan akurasi administrasi pertanahan. Dengan sistem ini, setiap transaksi tanah dapat direkam secara permanen dan tidak dapat diubah secara sepihak, sehingga mengurangi risiko sengketa akibat pemalsuan dokumen.

Penyelesaian sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain memerlukan pendekatan hukum yang komprehensif, mencakup aspek perdata, administrasi, dan pidana. Reformasi kebijakan pertanahan dan digitalisasi sistem pencatatan tanah menjadi langkah strategis untuk mencegah sengketa di masa mendatang.

PENUTUP

Kesimpulan

Sengketa penguasaan dan pembangunan rumah di atas tanah milik orang lain merupakan permasalahan hukum yang kompleks dan memerlukan perhatian serius. Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah telah diatur melalui berbagai perangkat hukum seperti UUPA, KUHPerdata, dan KUHP, yang memberikan hak kepada pemilik untuk mempertahankan tanahnya dari klaim ilegal. Mekanisme penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, dengan melibatkan pengadilan, mediasi, arbitrase, serta peran lembaga pemerintah seperti BPN. Meskipun telah tersedia berbagai instrumen hukum, tantangan seperti rendahnya kesadaran hukum masyarakat, birokrasi yang lambat, dan lemahnya penegakan hukum sering kali menjadi hambatan utama dalam penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, upaya kolektif dari pemerintah, masyarakat, dan lembaga penegak hukum sangat diperlukan untuk menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak atas tanah secara optimal.

Saran

Untuk mengurangi sengketa tanah di masa depan, pemerintah perlu memperkuat program edukasi masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta hak dan kewajiban yang melekat pada kepemilikan tanah. Penyederhanaan proses administrasi pertanahan dan percepatan implementasi teknologi berbasis digital seperti blockchain dapat membantu meningkatkan

transparansi serta efisiensi pengelolaan data pertanahan. Selain itu, lembaga peradilan dan pemerintah harus meningkatkan integritas dan konsistensi dalam penegakan hukum agar keadilan dapat terwujud tanpa memihak. Mediasi sebagai metode non-litigasi perlu diperluas penerapannya untuk menyelesaikan sengketa secara cepat dan damai, dengan tetap mengedepankan prinsip keadilan. Pemerintah juga harus mendorong kolaborasi antara hukum nasional dan hukum adat di daerah tertentu agar mekanisme penyelesaian sengketa dapat sesuai dengan nilai-nilai lokal yang diakui masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiningsih, R. (2022). "Implikasi Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Hak dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Hukum dan Keperdataan*, **15**(2).
- Gabriel Yericho Damanik . (2023) "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dari Aparat yang Tidak Profesional." *Jurnal Pancasila dan Kewarganegaraan*, vol. 6, no. 2.
- Hidayat, T. (2023). "Penerapan Prinsip Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, **18**(1).
- Jessica, D., & Silviana, A. (2023). Penyelesaian Sengketa Hak Milik Terkait Penguasaan Tanah Bangunan Studi Kasus Putusan Pengadilan Semarang. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 23(2).
- Kalsum, N. U., Fahmal, A. M., & Mappaselleng, N. F. (2024). Analisis Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5(2).
- Kusuma, R. (2023). "Tinjauan Yuridis terhadap Prinsip Keadilan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Berbasis Restorative Justice." *Jurnal Keperdataan dan Hukum Agraria*, **16**(1).
- Lestari, D. (2020). "Analisis Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria." *Jurnal Legislasi Hukum*, **12**(3).
- Lubis, Anggreni Atmei. (2022) *Hukum Agraria*. Medan: Universitas Medan Area.
- Lumenta, A. I. (2018). Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah. *Lex Et Societatis*, 6(7).
- Mokodongan, R. (2020). Gugatan Rekonvensi dalam Sengketa Pertanahan Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 8(2).
- Mulyadi, S., & Satino, S. (2019). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda. *Jurnal Yuridis*, 6(1).
- Nugroho, Y. (2021). "Mekanisme Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah di Indonesia." *Jurnal Arbitrase dan Mediasi*, **9**(2).
- Pahlevi, R. R., Zaini, Z. D., & Hapsari, R. A. (2021). Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Pagaruyuang Law Journal*, 5(1).
- Prasetyo, A. & Setiawan, B. (2021). "Aspek Keadilan dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah dan Bangunan." *Jurnal Ilmu Hukum Indonesia*, **20**(1), 98-115.

- Rahmawati, I. & Wibowo, S. (2019). "Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah terhadap Pembangunan Tanpa Izin di Atas Hak Miliknya." *Jurnal Hukum Agraria dan Properti*, **11**(2).
- Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1).
- Suryadi, M. (2022). "Optimalisasi Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Sengketa Penguasaan Tanah Secara Administratif." *Jurnal Tata Kelola Pertanahan*, **14**(3).
- Syahri, Ryan A. (2014). "Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Legal Opinion*, vol. 2, no. 5.
- Tira, Andi. (2025). *Pengantar Hukum Agraria Indonesia: Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama