

Tinjauan Yuridis Terhadap Praktik Penguasaan Tanah Secara Tidak Sah dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Kabupaten Semarang)

Indri Lestari, Suhadi

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author:

indrilestari2112@students.unnes.ac.id

ISSN 2964-3848

QRCBN 62-6861-0144-710

ABSTRAK

Dalam konteks negara agraris seperti Indonesia, tanah memiliki arti strategis tidak hanya secara ekonomi, tetapi juga sosial dan budaya. Kasus penguasaan tanah secara tidak sah yang menimpa pasangan suami istri Drs. Tukiman Moh Suwoko dan Sri Rahayuningsih di Kelurahan Bandarjo, Kabupaten Semarang, menjadi potret nyata kompleksitas sengketa agraria di tingkat lokal. Tanah milik mereka seluas 5.736 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 358 diduga telah dialihkan tanpa persetujuan dan tanpa kompensasi sepeser pun, dengan indikasi keterlibatan oknum notaris, perorangan, dan korporasi, yakni PT Kamikita Bangun Persada (PT KBP). Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara yuridis proses terjadinya penguasaan tanah secara melawan hukum serta upaya penyelesaian hukum bagi pemilik sah atas tanah tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan studi dokumen dan peraturan perundang-undangan yang relevan, serta didukung data empiris melalui wawancara dengan pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan adanya dugaan

pelanggaran hukum terkait penyalahgunaan surat kuasa, praktik mafia tanah, dan kelalaian administratif dalam proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, perlu penegakan hukum yang tegas, audit terhadap legalitas dokumen pertanahan, serta penguatan pengawasan terhadap pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi pemilik tanah yang sah.

Kata kunci: penguasaan tanah, hak milik atas tanah, penyelesaian sengketa, perbuatan melawan hukum.

PENDAHULUAN

Dalam hukum agraria Indonesia, tanah bukan sekadar komoditas ekonomi, melainkan juga objek hukum yang memiliki dimensi sosial, budaya, dan politik yang kuat. Tanah merupakan elemen utama yang menjadi sumber kehidupan dan identitas masyarakat, terutama dalam konteks negara agraris seperti Indonesia. Pengaturan mengenai tanah secara yuridis termuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi kerangka utama dalam sistem pertanahan nasional. Dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah kekuasaan negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah juga merupakan sumber kekuasaan, ketimpangan sosial, serta konflik yang rumit apabila penguasaan dan pengelolannya tidak dilakukan secara adil dan transparan.⁵⁷⁹ Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya

⁵⁷⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

berbagai macam hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai.

Hak milik atas tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 UUPA, adalah hak yang paling kuat dan penuh yang dapat dimiliki oleh individu atas sebidang tanah. Hak ini bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, namun tetap mengandung batasan sosial. Artinya, meskipun individu memiliki hak milik secara penuh, penggunaannya tetap harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara. Namun, dalam praktiknya, berbagai pelanggaran terhadap hak atas tanah terus bermunculan, seiring dengan meningkatnya nilai ekonomi tanah dan lemahnya sistem pengawasan serta administrasi pertanahan di Indonesia.⁵⁸⁰

Penguasaan tanah secara tidak sah merupakan praktik yang merujuk pada tindakan pengambilalihan, pendudukan, atau pemanfaatan bidang tanah oleh pihak yang tidak berwenang tanpa dasar hukum yang sah dan tanpa persetujuan dari pemilik yang berhak. Modus penguasaan semacam ini dapat dilakukan melalui manipulasi administratif, pemalsuan dokumen, penyalahgunaan surat kuasa, maupun kolusi dengan oknum pejabat pertanahan sehingga banyak menimbulkan sengketa pertanahan.⁵⁸¹

Sengketa tanah merupakan salah satu dampak paling nyata dari penguasaan tanah tanpa hak. Sengketa tersebut terjadi ketika dua pihak atau lebih saling mengklaim hak atas tanah yang sama, baik berdasarkan dokumen sertifikat, penguasaan fisik, warisan, hingga jual beli tidak sah. Menurut data Kementerian ATR/BPN, konflik agraria kerap disebabkan oleh tumpang tindih sertifikat, pemalsuan dokumen, dan peralihan hak tanpa kehendak bebas pemilik

⁵⁸⁰ Rachmadi, U. (2019). *Hukum Agraria Indonesia: Perspektif Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Sinar Grafika

⁵⁸¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2021). *Laporan Tahunan Kementerian ATR/BPN Tahun 2021*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.

sah.⁵⁸² Kondisi ini diperparah oleh lemahnya integrasi data dan belum optimalnya sistem elektronik pertanahan (e-government) yang dapat menjamin transparansi dan akurasi informasi kepemilikan tanah.

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut.⁵⁸³ Maka dari itu, penguasaan tanah secara tidak sah dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum, terutama apabila terbukti adanya unsur kesengajaan, penipuan, atau penyalahgunaan dokumen. Bahkan, dalam kondisi tertentu, praktik ini dapat masuk ke ranah pidana, seperti penipuan (Pasal 378 KUHP) dan pemalsuan surat (Pasal 263 KUHP).

Kasus yang menjadi objek penelitian ini merupakan representasi konkret dari praktik penguasaan tanah secara tidak sah yang melibatkan berbagai aktor dan dugaan penyalahgunaan instrumen hukum. Drs. Tukiman Moh Suwoko (74) dan istrinya, Sri Rahayuningsih (64), yang berdomisili di Kelurahan Bandarjo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, merupakan pemilik sah atas sebidang tanah seluas 5.736 m² sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 358. Pada tahun 2024, mereka mendapati bahwa tanah tersebut telah mengalami aktivitas fisik berupa pengurukan menggunakan alat berat, tanpa adanya pemberitahuan, perjanjian, ataupun pembayaran kompensasi. Berdasarkan penelusuran, diketahui bahwa penguasaan dilakukan secara sepihak oleh pihak ketiga yang mengklaim sebagai pemilik baru, yaitu PT Kamikita Bangun Persada (PT KBP). Dugaan kuat muncul bahwa peralihan hak tersebut menggunakan dasar surat kuasa yang sebelumnya diberikan dalam konteks hubungan

⁵⁸² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. (2023). *Penyelesaian Konflik Pertanahan dan Reforma Agraria 2023*. Jakarta: Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Tanah.

⁵⁸³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

kekeluargaan untuk rencana pembangunan masjid, tetapi kemudian digunakan di luar batas kewenangan yang dimaksud.

Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan pelaku untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.⁵⁸⁴ Dalam kasus ini, unsur-unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi, yaitu: adanya perbuatan (penguasaan tanah), melawan hukum (tidak berdasarkan akta peralihan yang sah), timbulnya kerugian (hilangnya hak atas tanah), dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang diderita oleh pemilik sah.⁵⁸⁵

Tindakan tersebut juga dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana penyerobotan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang menyebutkan bahwa setiap orang yang dengan sengaja dan melawan hak menjual, menyewakan, menukar, menggadaikan atau menjadikan sebagai tanggungan suatu bidang tanah yang diketahui bahwa tanah tersebut bukan miliknya atau bahwa tanah tersebut masih menjadi objek sengketa, dapat dikenakan pidana penjara.⁵⁸⁶ Apabila peralihan hak dilakukan melalui jual beli di bawah tangan atau akta otentik yang terbukti tidak berdasarkan fakta hukum yang sah, maka oknum notaris yang terlibat dapat pula dikenai pertanggungjawaban pidana dan etik, mengingat perannya sebagai pejabat umum yang memiliki kewajiban untuk bertindak jujur dan tidak berpihak.⁵⁸⁷ Dalam hal ini, apabila terbukti bahwa telah terjadi jual beli di bawah

⁵⁸⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

⁵⁸⁵ Subekti. (2020). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.

⁵⁸⁶ KUHP. (2023). Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Pasal 385). Peraturan BPK RI.

⁵⁸⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

tangan atau melalui akta otentik yang diduga cacat hukum, maka dapat pula melibatkan pertanggungjawaban pidana terhadap oknum notaris selaku pejabat umum yang membuat akta autentik yang tidak berdasarkan fakta hukum sebenarnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan yaitu:

1. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap praktik penguasaan tanah secara tidak sah yang dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik sah tanah tersebut?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap penguasaan tanah tidak sah dalam sengketa kepemilikan tanah?

Berdasarkan rumusan masalah diatas dapat diketahui tujuan dari penulisan ini yaitu:

1. Untuk menganalisis mekanisme tinjauan yuridis terhadap praktik penguasaan tanah secara tidak sah yang dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik sah.
2. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis mekanisme penyelesaian terhadap penguasaan tanah tidak sah dalam sengketa kepemilikan tanah

Relevansi Topik mengenai praktik penguasaan tanah secara tidak sah merupakan bagian krusial dalam dinamika hukum agraria di Indonesia. Kasus penguasaan tanah milik Drs. Tukiman Moh Suwoko dan Sri Rahayuningsih di Ungaran menjadi representasi konkret dari bagaimana celah dalam sistem administrasi pertanahan dimanfaatkan oleh pihak tertentu untuk mengambil hak atas tanah tanpa prosedur hukum yang sah. Modus yang digunakan meliputi penyalahgunaan surat kuasa, lemahnya verifikasi oleh notaris, serta penguasaan fisik oleh badan usaha tanpa dasar yuridis yang sah.⁵⁸⁸

⁵⁸⁸ Kementerian ATR/BPN. (2023). Pedoman Teknis Pencegahan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Jakarta: Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik.

Permasalahan ini menyentuh langsung prinsip-prinsip dasar hukum agraria, seperti asas legalitas, kepastian hukum, dan perlindungan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA. Meskipun telah bersertifikat, hak milik dapat terancam oleh tindakan administratif yang manipulatif, terlebih ketika surat kuasa tidak dibatasi secara jelas.⁵⁸⁹

Dalam kerangka kajian hukum agraria, kasus ini memiliki relevansi akademik dan praktis. Ia tidak hanya memperlihatkan kelemahan regulasi dalam pengelolaan hak atas tanah, tetapi juga menjadi dasar penting untuk mengevaluasi kembali penerapan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, serta perlunya regulasi yang lebih tegas terhadap penggunaan surat kuasa dalam transaksi tanah. Secara teoretis, kasus ini menguatkan pentingnya penerapan teori perlindungan hukum (Hadjon) dan kepastian hukum (Radbruch) dalam praktik pertanahan.⁵⁹⁰ Oleh karena itu, pembahasan ini penting sebagai bagian dari upaya mendorong reformasi hukum agraria, melalui pendekatan berbasis studi kasus yang mengaitkan norma hukum dengan realitas sosial secara kritis.

TINJAUAN PUSTAKA

Landasan Konseptual

1. Penguasaan Tanah Secara Tidak Sah

Penguasaan tanah secara tidak sah dapat diartikan sebagai bentuk pengambilalihan, penggunaan, atau pendudukan atas tanah milik orang lain tanpa memiliki hak yang sah menurut hukum. Dalam hukum perdata Indonesia, tindakan ini termasuk dalam ranah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap

⁵⁸⁹ Undang-Undang Pokok Agraria

⁵⁹⁰ Saraswati, R., & Pranoto, Y. (2022). Reformasi Administrasi Pertanahan dalam Rangka Pencegahan Sengketa Agraria. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(2), 225–240.

perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut.⁵⁹¹

2. Hak Milik atas Tanah

Hak milik atas tanah merupakan hak yang paling kuat dalam sistem pertanahan Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yang menegaskan bahwa hak ini bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Peralihan hak milik hanya dapat dilakukan melalui perbuatan hukum tertentu seperti jual beli atau hibah yang dibuktikan dengan akta otentik di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.⁵⁹²

3. Perbuatan Melawan Hukum

Konsep perbuatan melawan hukum (PMH) diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.”* Dalam konteks pertanahan, perbuatan melawan hukum dapat terjadi ketika seseorang secara sengaja melakukan tindakan yang menyebabkan kerugian atas hak milik orang lain, misalnya dengan menjual atau menguasai tanah tanpa hak.⁵⁹³

⁵⁹¹ Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia. (2020). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. Jakarta: Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan

⁵⁹² Kementerian ATR/BPN. (2021). *Laporan Tahunan ATR/BPN Tahun 2021*. Jakarta: Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Tanah.

⁵⁹³ Sidik, R. (2023). *Perbuatan melawan hukum menguasai tanah hak milik orang lain tanpa alasan yang sah*. Jurnal Hukum Kaidah, 4(2), 187–197.

4. Sengketa Tanah

Sengketa tanah adalah konflik hukum antara dua pihak atau lebih mengenai status hak atas bidang tanah tertentu, baik dalam hal kepemilikan, batas, maupun penggunaan. Sengketa ini dapat timbul akibat tumpang tindih sertifikat, peralihan hak tanpa persetujuan, pemalsuan dokumen, atau penguasaan tanah secara tidak sah.⁵⁹⁴

Kajian Teori

1. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan preventif bertujuan memberikan jaminan kepada warga negara agar tidak terjadi pelanggaran hak, sedangkan perlindungan represif diberikan setelah terjadi sengketa atau pelanggaran, yang dilakukan melalui mekanisme penyelesaian hukum seperti gugatan perdata atau pidana.⁵⁹⁵

2. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Dalam teori hukum Gustav Radbruch, salah satu prinsip dasar hukum adalah kepastian hukum (*rechtssicherheit*). Kepastian hukum menghendaki bahwa hukum harus dapat ditegakkan secara konsisten, dapat diprediksi, dan memberikan rasa aman kepada masyarakat dalam menjalankan hak dan kewajibannya. Dalam sistem pertanahan, kepastian hukum diwujudkan melalui proses

⁵⁹⁴ Handayani, D., & Haris, I. (2021). *Kajian Hukum Agraria terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah dan Penegakan Hak Atas Tanah*. Jurnal Hukum dan Kenotariatan, 5(1), 45–58.

⁵⁹⁵ Hadjon, P. M. (2021). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Universitas Airlangga Press.

pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, dan pengawasan terhadap proses peralihan hak.⁵⁹⁶

3. Teori Keadilan John Rawls

Teori keadilan dari John Rawls menekankan bahwa keadilan adalah prinsip utama dalam pengaturan struktur dasar masyarakat. Dalam konteks hak atas tanah, keadilan berarti bahwa setiap individu berhak memperoleh perlindungan yang sama di hadapan hukum, serta tidak boleh dirugikan oleh penyalahgunaan kekuasaan atau ketimpangan akses terhadap mekanisme hukum.⁵⁹⁷

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus, yang bertujuan untuk mengkaji secara mendalam aspek hukum dari praktik penguasaan tanah secara tidak sah dalam sengketa kepemilikan tanah di Kabupaten Semarang, khususnya yang tercermin dalam perkara Nomor 118/Pdt.G/2024/PN Unr. Studi kasus dipilih karena relevan untuk menganalisis fenomena hukum yang konkret dalam konteks sosial yang spesifik. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam kepada pihak-pihak yang terlibat langsung, guna memperoleh gambaran faktual mengenai proses penguasaan tanah, peran para aktor, serta dinamika penyelesaian sengketa.⁵⁹⁸

Selain data primer, penelitian ini juga menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, berupa

⁵⁹⁶ Yustisia, A. (2021). *Kepastian Hukum dalam Sistem Agraria Nasional: Tinjauan Teoretis dan Praktis*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 51(4), 567–582.

⁵⁹⁷ Rawls, J. (2020). *A Theory of Justice: Revised Edition*. Cambridge: Belknap Press of Harvard University Press.

⁵⁹⁸ Septiana, D., Prasetyo, D., & Nugraha, M. (2024). *Efektivitas Wawancara Mendalam dalam Penggalan Data Sosio-Legal*. Jurnal Penelitian Hukum Indonesia, 5(1), 12–25.

peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Analisis data dilakukan dengan menggunakan teori perlindungan hukum, teori kepastian hukum, dan teori keadilan, sebagai dasar untuk menilai keabsahan tindakan penguasaan tanah serta efektivitas perlindungan hukum terhadap pemilik sah.⁵⁹⁹

PEMBAHASAN

Tinjauan Yuridis Praktik Penguasaan Tanah Secara Tidak Sah Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sah

Penguasaan tanah tanpa hak oleh pihak ketiga terhadap bidang tanah milik Drs. Tukiman Moh Suwoko dan Sri Rahayuningsih merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip-prinsip dasar hukum agraria nasional. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah tersebut. Hak ini hanya dapat dialihkan melalui tindakan hukum tertentu yang sah, dan dibuktikan melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶⁰⁰ Penguasaan tanah secara tidak sah terhadap lahan milik Drs. Tukiman Moh Suwoko dan Sri Rahayuningsih berawal dari inisiatif pembangunan sarana keagamaan berupa Masjid Salman di

⁵⁹⁹ Handayani, D., & Haris, I. (2021). *Kajian Hukum Agraria terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah dan Penegakan Hak Atas Tanah*. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 5(1), 45–58.

⁶⁰⁰ Kementerian ATR/BPN. (2021). *Pedoman Penanganan dan Pencegahan Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Direktorat Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Kelurahan Bandarjo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang. Tanah seluas $\pm 5.700 \text{ m}^2$ tersebut merupakan hak milik pribadi yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 358, dan sebelumnya telah dinyatakan oleh almarhum Saniadi Estiarto kerabat pemilik sebagai bagian dari cita-cita pembangunan masjid, madrasah, dan sarana pendidikan keagamaan. Proses perencanaan pembangunan masjid dilakukan melalui musyawarah kekeluargaan dan dilandasi niat baik. Namun, sejak awal tidak pernah dibuat perjanjian hukum tertulis (MoU) antara keluarga pemilik tanah dengan pihak kontraktor atau panitia pelaksana pembangunan. Kegiatan sosial pertama berupa pengajian dilakukan di Mushola “An Nur” sekitar Oktober 2020 untuk menyampaikan niat dan desain rencana pembangunan masjid. Dana pembangunan awal ditaksir sebesar Rp750.000.000, yang direncanakan berasal dari penjualan tanah, bantuan masyarakat, dan donasi dari Timur Tengah. Pihak yang dipercaya sebagai pelaksana pembangunan adalah Kokon Adi Astono dan seorang kontraktor bernama H. Supriyanto alias Gufur, yang dikenalkan sebagai pengusaha proyek jalan tol. Kedekatan personal antara kontraktor dengan keluarga pemilik tanah menjadi dasar kepercayaan awal, namun dalam praktiknya hal ini menjadi titik lemah utama dalam perlindungan hak milik.⁶⁰¹

Permasalahan mulai muncul ketika pembangunan terhenti lebih dari enam bulan. Dalam situasi kekurangan dana, kontraktor meminta agar sertifikat asli tanah dipinjamkan dengan dalih untuk memudahkan pencairan pinjaman dari pihak ketiga atau bank. Permintaan ini dikaitkan dengan janji keberlanjutan pembangunan, yang saat itu telah dimulai secara simbolik. Meskipun pemilik menyatakan keberatan, tekanan psikologis dan pengaruh

⁶⁰¹ Saraswati, R., & Pranoto, Y. (2022). Reformasi Administrasi Pertanahan dalam Rangka Pencegahan Sengketa Agraria. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(2), 225–240.

situasi musyawarah membuat istri pemilik akhirnya menandatangani surat kuasa jual yang disusun oleh staf notaris Agus Purnomo, tanpa memahami sepenuhnya isi dan implikasinya. Dalam prosesnya, tanah mulai dipecah dan sebagian dijual kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik. Berdasarkan keterangan tertulis yang kamu berikan, sekitar 1.700 m² dari total 5.700 m² dijual dengan harga Rp1.500.000 per meter, tanpa ada pelaporan dan tanpa pengembalian sertifikat kepada pemilik sah. Penandatanganan surat kuasa dilakukan tanpa batas waktu dan dalam kondisi tidak setara, di mana suasana pertemuan “didesain” untuk meyakinkan keluarga pemilik agar menyetujui pemecahan tanah.⁶⁰²

Kegiatan pemasaran tanah bahkan dilakukan sebelum sertifikat dikembalikan, dan informasi yang beredar di masyarakat justru menyebut bahwa tanah bukan milik Drs. Tukiman, melainkan atas nama pihak-pihak lain seperti Evalin dan anak-anaknya. Aktivitas pembangunan dan pengurukan dilakukan oleh pihak PT Kamikita Bangun Persada (PT KBP) sejak Agustus 2024, tanpa pernah ada konfirmasi resmi atau pembayaran kepada pemilik tanah. Dari seluruh proses tersebut, dapat disimpulkan bahwa penguasaan tanah terjadi melalui tahapan yang tampak legal secara administratif, namun sesungguhnya mengandung cacat hukum karena tidak didasarkan pada persetujuan dan pengetahuan pemilik sah. Ketidadaan akta jual beli, ketidakhadiran pemilik dalam transaksi, serta penggunaan surat kuasa yang disalahgunakan merupakan elemen-elemen utama yang menjadikan peralihan hak ini tidak sah dan melawan hukum.⁶⁰³

⁶⁰² Saraswati, R. (2021). Validitas Kehendak Bebas dalam Perjanjian: Perspektif Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Rechtsvinding*, 10(1), 95–108.

⁶⁰³ Hadi, F. (2022). Penyalahgunaan Surat Kuasa dalam Peralihan Hak Atas Tanah: Tinjauan Yuridis dan Implikasinya. *Jurnal Hukum Lex Renaissance*, 7(2), 143–158.

Salah satu modus utama dalam kasus penguasaan tanah secara tidak sah yang dialami oleh Drs. Tukiman Moh Suwoko dan Sri Rahayuningsih adalah penyalahgunaan surat kuasa. Surat kuasa yang semula diberikan dengan itikad baik sebagai bentuk fasilitasi proses administratif pembangunan masjid, justru dimanfaatkan untuk melakukan tindakan hukum yang melampaui batas kewenangan, yakni menjual tanah tanpa persetujuan eksplisit dan tanpa kompensasi kepada pemilik. Pemberian kuasa terjadi dalam suasana informal dan kekeluargaan. Istri pemilik menandatangani dokumen surat kuasa jual di hadapan staf notaris bernama Agus Purnomo, dengan keyakinan bahwa dokumen tersebut hanya bersifat sementara dan dibutuhkan untuk urusan proyek pembangunan. Namun dalam praktiknya, surat kuasa tersebut tidak memiliki batas waktu, tidak mencantumkan ruang lingkup kewenangan secara tegas, dan tidak disertai dengan akta pendukung lain yang mengikat secara perdata.

Surat kuasa tersebut kemudian digunakan oleh pihak yang mengaku sebagai pengelola pembangunan, Kokon Adi Astono dan H. Supriyanto alias Gufur untuk melakukan pemecahan sertifikat, penjualan sebagian lahan ($\pm 1.700 \text{ m}^2$), dan mengklaim sisa tanah sebagai bagian dari proyek mereka. Penjualan dilakukan secara diam-diam kepada pihak ketiga tanpa keterlibatan pemilik, dan tanah bahkan dipromosikan sebagai kapling siap bangun, yang disertifikasi oleh BPN atas nama pembeli baru. Penguasaan fisik oleh PT KBP dilakukan dengan pemasukan alat berat dan pengurukan lahan sejak Agustus 2024.

Pelanggaran prinsip hukum terjadi dalam beberapa aspek penting Pertama, surat kuasa digunakan untuk melakukan tindakan yang secara hukum membutuhkan akta jual beli (AJB) yang sah dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, pihak pemilik tanah tidak pernah hadir dalam proses transaksi, dan tidak pernah menyetujui penjualan. Kedua, surat kuasa yang bersifat

umum atau tidak spesifik pada satu perbuatan hukum tertentu rentan disalahgunakan. Menurut doktrin hukum perdata, surat kuasa merupakan perjanjian sepihak yang memberikan kewenangan tertentu kepada penerima kuasa, tetapi bukan hak mutlak atas objek yang dimaksud. Oleh karena itu, tindakan menjual tanpa izin eksplisit dari pemberi kuasa adalah melampaui kewenangan dan masuk dalam kategori penyalahgunaan kuasa. Ketiga, ketidaktahuan dan keterpaksaan saat penandatanganan dapat merusak unsur kehendak bebas dalam kontrak (*vrijwilligheid*), yang merupakan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata.⁶⁰⁴ Dalam kasus ini, suasana yang ditekan dan dikondisikan membuat istri pemilik tidak memiliki kesempatan untuk berkonsultasi atau menolak secara objektif. Keempat, dalam konteks hukum pidana, tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai penipuan (Pasal 378 KUHP) dan pemalsuan dokumen (Pasal 263 KUHP), jika terbukti bahwa surat kuasa digunakan untuk meyakinkan pihak ketiga atau lembaga resmi guna memproses sertifikat secara tidak sah.⁶⁰⁵ Kelima, praktik ini bertentangan dengan prinsip "*clean and clear*" dalam administrasi pertanahan, yang mensyaratkan bahwa suatu bidang tanah yang akan dialihkan haknya harus terbebas dari sengketa dan berada di bawah penguasaan pihak yang sah.⁶⁰⁶ Fakta bahwa tanah masih dalam SHM atas nama Drs. Tukiman dan belum pernah dialihkan secara hukum, menunjukkan bahwa penguasaan oleh PT KBP dilakukan di luar batas hukum.

Penyalahgunaan surat kuasa dalam kasus ini merupakan jantung dari terjadinya praktik penguasaan tanah secara

⁶⁰⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

⁶⁰⁵ Lubis, M. (2022). *Penyalahgunaan Surat Kuasa dalam Praktik Pertanahan: Tinjauan Yuridis terhadap Potensi Tindak Pidana. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(1), 115–132.

⁶⁰⁶ Jurnal Lex Specialis. (2021). *Tiga Istilah Penting dalam Verifikasi Status Tanah: Free, Clean, dan Clear*. Universitas Pamulang.

tidak sah. Surat kuasa yang seharusnya hanya menjadi alat administratif, justru diposisikan sebagai dasar pengambilalihan hak dan pemindahan kepemilikan tanah tanpa proses hukum yang sah. Hal ini menegaskan perlunya pembatasan yuridis dan kontrol ketat atas penggunaan surat kuasa, khususnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas objek tidak bergerak seperti tanah.

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah merupakan hak konstitusional warga negara sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 dan diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA. Hak milik atas tanah diakui sebagai hak yang terkuat dan terpenuh, yang seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya.⁶⁰⁷ Namun dalam praktik, seperti yang terjadi pada Drs. Tukiman Moh Suwoko dan Sri Rahayuningsih, hak tersebut justru terlanggar. Meskipun telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah seluas 5.736 m², tanah mereka dikuasai pihak lain (PT KBP) melalui surat kuasa jual yang tidak sesuai prinsip kehendak bebas dan digunakan di luar tujuan semula. Hal ini berpotensi menjadi perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdato.

Secara preventif, kegagalan terjadi pada level notaris dan Kantor Pertanahan. Notaris (ATS) tidak menjalankan verifikasi secara cermat atas surat kuasa yang dibuat, bertentangan dengan kewajiban dalam UU Jabatan Notaris. Kantor BPN juga dinilai lalai jika memproses balik nama atau sertifikasi tanpa memverifikasi kebenaran dokumen penguasaan. Hal ini melanggar prinsip clean and clear sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Selain itu, penggunaan surat kuasa untuk mengalihkan hak tanpa akta jual beli bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) PP

⁶⁰⁷ Sahnan, S. (2020). Hukum agraria Indonesia: *Perspektif hak atas tanah dan perlindungannya*. Jakarta: Kencana.

tersebut, yang mewajibkan peralihan hak dilakukan di hadapan PPAT.⁶⁰⁸

Dari sisi represif, pemilik sah telah menempuh jalur hukum melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri Ungaran untuk membatalkan surat kuasa dan memulihkan hak kepemilikan. Namun, seperti kasus-kasus agraria lainnya, proses litigasi tidak berjalan mudah. Tantangan terletak pada pembuktian yang kompleks, waktu yang panjang, serta ketimpangan posisi antara individu dan korporasi.⁶⁰⁹ Kasus ini memperlihatkan bahwa perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masih menghadapi hambatan serius, baik secara administratif maupun melalui jalur peradilan.

Penyelesaian Sengketa Terhadap Penguasaan Tanah Tidak Sah dalam Sengketa Kepemilikan Tanah

Penguasaan tanah secara tidak sah merupakan bentuk pelanggaran terhadap hak keperdataan yang dijamin oleh hukum agraria nasional. Dalam konteks ini, penyelesaian hukum terhadap sengketa yang muncul dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yakni non-litigasi (di luar pengadilan) dan litigasi (melalui pengadilan). Kedua jalur ini diatur dan diakui dalam sistem hukum Indonesia sebagai bagian dari prinsip penyelesaian sengketa yang adil, proporsional, dan mengedepankan kepastian hukum.⁶¹⁰

Penyelesaian non litigasi adalah bentuk penyelesaian sengketa melalui mekanisme musyawarah, mediasi, atau pendekatan kekeluargaan tanpa melibatkan lembaga peradilan. Dalam kasus tanah milik Drs. Tukiman Moh

⁶⁰⁸ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

⁶⁰⁹ Hartanto, Y. (2023). *Efektivitas Jalur Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Agraria di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 53(1), 101–118.

⁶¹⁰ Sulistyowati, H. (2021). *Mekanisme Penyelesaian Sengketa Agraria dalam Perspektif Non-Litigasi dan Litigasi*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, 28(4), 612–629.

Suwoko, upaya non-litigasi telah dilakukan terlebih dahulu oleh pemilik sah. Hal ini tercermin dari inisiatif pemilik dan keluarganya untuk mengundang seluruh pihak yang terlibat, termasuk panitia pembangunan (Kokon Adi Astono), kontraktor (H. Supriyanto alias Gufur), staf notaris (Agus Purnomo), serta perwakilan dari PT Kamikita Bangun Persada (PT KBP), untuk melakukan klarifikasi dan dialog langsung. Pertemuan informal dilakukan di rumah warga (antara lain rumah Pak Modin), serta melalui forum keagamaan di Mushola An Nur. Dalam mediasi tersebut, pemilik mempertanyakan keabsahan penggunaan surat kuasa, permintaan pengembalian sertifikat, serta permohonan penghentian pengurukan dan aktivitas di lahan yang disengketakan. Namun, upaya ini tidak membuahkan hasil karena pihak-pihak terkait tidak mampu memberikan dokumen legal yang meyakinkan dan tetap mengklaim kepemilikan berdasarkan surat kuasa, bahkan menyebarkan narasi bahwa tanah bukan lagi milik Tukiman. Kegagalan penyelesaian non-litigasi ini menunjukkan keterbatasan pendekatan kekeluargaan dalam menangani sengketa pertanahan, terutama ketika pihak yang diduga melanggar tidak memiliki itikad baik. Dalam hal ini, asas mediasi secara sukarela tidak dapat berjalan apabila terjadi ketimpangan kekuatan atau akses informasi antara pihak yang bersengketa.⁶¹¹

Proses litigasi yang ditempuh oleh Drs. Tukiman Moh Suwoko dan Sri Rahayuningsih sebagai pemilik sah tanah merupakan bentuk konkret dari upaya hukum represif yang diambil setelah seluruh jalur penyelesaian non-litigasi mengalami kegagalan.⁶¹² Langkah ini diambil untuk

⁶¹¹ Daulay, A. I., & Hakim, F. (2025). *Tantangan dan Solusi dalam Implementasi Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah*. *Journal of Dual Legal Systems*, 2(1), 78–90.

⁶¹² Rahma, A. A., Pangaribuan, C. P. A., Agustina, L., & Azzahra, R. A. (2024). *Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi: Perbandingan efektivitas penyelesaian sengketa antara jalur*

menuntut keadilan dan pemulihan hak milik atas tanah seluas 5.736 m² yang telah dikuasai secara sepihak oleh PT Kamikita Bangun Persada (PT KBP) dengan dasar surat kuasa yang dianggap cacat hukum. Proses litigasi ini diawali dengan pengajuan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Ungaran, terdaftar dengan Nomor Perkara: 118/Pdt.G/2024/PN Unr.

Gugatan diajukan oleh pemilik tanah melalui Kantor Advokat Kusumandityo, SH, MH & Partners, yang bertindak sebagai kuasa hukum penggugat. Dalam petitumnya, para penggugat menyusun struktur gugatan yang menysasar empat pihak: Tergugat I: ATS, notaris yang membuat atau mengesahkan dokumen surat kuasa jual tanpa verifikasi langsung kepada pemilik tanah dan tanpa akta jual beli yang sah; Tergugat II: SPY, warga yang menerima surat kuasa dan diduga menjual tanah kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik; Turut Tergugat I: PT Kamikita Bangun Persada (PT KBP), yang melakukan pengurukan dan penguasaan fisik tanah dengan alat berat; Turut Tergugat II: Kantor BPN Kabupaten Semarang, yang diduga lalai dalam memverifikasi status hukum tanah dan kemungkinan telah menerbitkan sertifikat baru tanpa prosedur yang sah.

Objek gugatan yang dimohonkan dalam proses litigasi mencakup Pembatalan surat kuasa jual yang dianggap dibuat dalam kondisi tidak bebas dan tidak berdasarkan kehendak penuh dari istri pemilik; Pembatalan segala bentuk akta atau dokumen turunannya, termasuk bila telah terjadi pemecahan sertifikat atau penerbitan sertifikat baru atas nama pihak ketiga; Pernyataan bahwa tindakan penguasaan lahan oleh PT KBP merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata; Pemulihan hak milik atas tanah kepada penggugat serta larangan bagi pihak tergugat untuk

melakukan tindakan hukum lanjutan atas objek tanah yang disengketakan; Ganti rugi, baik materil maupun immateril, jika dibuktikan adanya kerugian ekonomi dan psikologis.⁶¹³

Dalam argumentasinya, tim hukum penggugat membangun posisi hukum dengan menyatakan bahwa: Surat kuasa tersebut tidak dapat dijadikan dasar sah peralihan hak karena tidak pernah ada akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Pemilik tidak pernah menerima pembayaran atau imbalan, sehingga secara materil tidak terjadi transaksi; Notaris (ATS) melanggar kewajiban jabatan, karena tidak memverifikasi kehendak bebas pemberi kuasa, yang merupakan bentuk pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf a dan m UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris; Tindakan pengurusan oleh PT KBP melanggar asas kehati-hatian, sebab penguasaan dilakukan tanpa legalitas formal dan tanpa komunikasi dengan pemilik sah; Kantor BPN selaku Turut Tergugat II dianggap lalai, karena tidak menjalankan prinsip *clean and clear* dalam validasi permohonan sertifikat.

Dalam perkara ini, Pengadilan Negeri Ungaran melalui putusan sela tertanggal 8 Mei 2025 menyatakan bahwa baik gugatan konvensi maupun rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Putusan ini menunjukkan bahwa perkara belum memasuki pemeriksaan pokok perkara karena gugatan dinilai tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam hukum acara perdata. Secara yuridis, putusan *niet ontvankelijk verklaard* bukanlah penolakan terhadap substansi hak, melainkan penolakan terhadap bentuk dan tata cara pengajuan gugatan yang dianggap tidak layak untuk diperiksa lebih lanjut dan tidak sesuai dengan hukum acara perdata. Dengan demikian,

⁶¹³ SIP Law Firm. (2023). *Jenis ganti rugi dalam hukum perdata Indonesia*.

para pihak masih memiliki hak untuk mengajukan kembali gugatan baru, sepanjang telah dilakukan perbaikan sesuai ketentuan hukum acara yang berlaku.⁶¹⁴

Strategi litigasi yang dilakukan penggugat tidak hanya menargetkan pembatalan dokumen dan pemulihan hak, tetapi juga bertujuan untuk membangun preseden hukum atas maraknya praktik penguasaan tanah oleh pihak ketiga melalui dokumen bermasalah. Dalam hal ini, gugatan tidak berdiri semata-mata sebagai langkah perdata, tetapi juga menjadi sarana untuk mengungkap dugaan sistemik yang memungkinkan praktik mafia tanah beroperasi melalui jalur administratif.⁶¹⁵

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa praktik penguasaan tanah milik Drs. Tukiman Moh Suwoko dan Sri Rahayuningsih merupakan bentuk pengambilalihan hak atas tanah yang dilakukan secara tidak sah melalui penyalahgunaan surat kuasa yang tidak memenuhi prinsip kehendak bebas dan tidak disertai prosedur hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Ketidakterlibatan pemilik dalam proses administrasi, tidak adanya pembayaran, serta tidak dilakukannya peralihan hak secara sah menunjukkan adanya pelanggaran terhadap asas legalitas dalam sistem hukum pertanahan nasional. Upaya penyelesaian melalui mediasi tidak membuahkan kesepakatan, dan jalur litigasi yang ditempuh pemilik mengalami hambatan formil, di mana gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh majelis hakim karena redaksi gugatan dinilai kabur dan terdapat kekurangan subjek hukum. Hal ini menunjukkan

⁶¹⁴ Kurniawan, D. (2020). *Aspek formal gugatan perdata dan putusan niet ontvankelijk*. Jurnal Lex Privatum, 8(1), 57-70.

⁶¹⁵ Setiawan, R. (2023). *Litigasi strategis dalam sengketa tanah: Upaya perlindungan hak dan pemberantasan penyalahgunaan dokumen*. Jurnal Hukum dan HAM, 15(1), 33-48.

bahwa meskipun hak substansial telah dilanggar, pemulihan melalui jalur hukum tidak dapat dilakukan apabila syarat formil tidak dipenuhi. Dengan demikian, sistem perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masih menghadapi persoalan serius, baik dari segi regulasi, kelembagaan, maupun teknis peradilan.

Rekomendasi atas penelitian ini yakni agar gugatan diajukan kembali dengan memperhatikan aspek formil secara cermat dan menyertakan seluruh pihak yang berkepentingan secara hukum. Selain itu, perlu dilakukan pembaruan regulasi terkait penggunaan surat kuasa dalam transaksi pertanahan, khususnya dengan menetapkan batas waktu, ruang lingkup yang jelas, serta keharusan akta otentik. Pengawasan terhadap notaris dan lembaga pertanahan juga perlu diperkuat guna mencegah penyimpangan prosedural. Terakhir, edukasi hukum kepada masyarakat harus ditingkatkan sebagai bentuk perlindungan preventif, dan studi perbandingan terhadap kasus serupa perlu dilakukan untuk mendukung pembentukan kebijakan agraria yang lebih adil dan adaptif.

DAFTAR PUSTAKA

Assyakurrohim, A., Kurniawan, I., & Subekti, R. (2022). *Studi Kasus sebagai Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Sosial*. *Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 11(1), 55–65.

Daulay, A. I., & Hakim, F. (2025). *Tantangan dan Solusi dalam Implementasi Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah*. *Journal of Dual Legal Systems*, 2(1), 78–90.

Hadi, F. (2022). *Penyalahgunaan Surat Kuasa dalam Peralihan Hak Atas Tanah: Tinjauan Yuridis dan Implikasinya*. *Jurnal Hukum Lex Renaissance*, 7(2), 143–158.

Hadjon, P. M. (2021). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Universitas Airlangga Press.

Hartanto, Y. (2023). *Efektivitas Jalur Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Agraria di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 53(1), 101–118.

Handayani, D., & Haris, I. (2021). *Kajian Hukum Agraria terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah dan Penegakan Hak Atas Tanah*. Jurnal Hukum dan Kenotariatan, 5(1), 45–58.

Jurnal Lex Specialis. (2021). *Tiga Istilah Penting dalam Verifikasi Status Tanah: Free, Clean, dan Clear*. Universitas Pamulang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2021). *Laporan Tahunan Kementerian ATR/BPN Tahun 2021*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.

Kementerian ATR/BPN. (2021). *Laporan Tahunan ATR/BPN Tahun 2021*. Jakarta: Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Tanah.

Kementerian ATR/BPN. (2021). *Pedoman Penanganan dan Pencegahan Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Direktorat Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Kementerian ATR/BPN. (2023). *Pedoman Teknis Pencegahan Sengketa dan Konflik Pertanahan*. Jakarta: Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik.

Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia. (2020). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. Jakarta: Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Komisi Nasional Hak Asasi Manusia & Ombudsman Republik Indonesia. (2021). *Laporan Hasil Investigasi dan Rekomendasi Kasus-Kasus Mafia Tanah di Indonesia*. Jakarta: Komnas HAM.

KUHP. (2023). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Pasal 385)*. Peraturan BPK RI.

Kurniawan, D. (2020). *Aspek formal gugatan perdata dan putusan niet ontvankelijk*. Jurnal Lex Privatum, 8(1), 57-70.

Lubis, M. (2022). *Penyalahgunaan Surat Kuasa dalam Praktik Pertanahan: Tinjauan Yuridis terhadap Potensi*

Tindak Pidana. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, 29(1), 115–132.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Rachmadi, U. (2019). *Hukum Agraria Indonesia: Perspektif Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Sinar Grafika

Rahma, A. A., Pangaribuan, C. P. A., Agustina, L., & Azzahra, R. A. (2024). *Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi: Perbandingan efektivitas penyelesaian sengketa antara jalur litigasi dengan penyelesaian melalui jalur non litigasi*. SYARIAH: Jurnal Ilmu Hukum, 2(2), 46–53.

Rawls, J. (2020). *A Theory of Justice: Revised Edition*. Cambridge: Belknap Press of Harvard University Press.

Sahnan, S. (2020). *Hukum agraria Indonesia: Perspektif hak atas tanah dan perlindungannya*. Jakarta: Kencana.

Saraswati, R. & Pranoto, Y. (2022). *Reformasi Administrasi Pertanahan dalam Rangka Pencegahan Sengketa Agraria*. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(2), 225–240.

Saraswati, R. (2021). *Validitas Kehendak Bebas dalam Perjanjian: Perspektif Hukum Perdata Indonesia*. *Jurnal Rechtsvinding*, 10(1), 95–108.

Septiana, D., Prasetyo, D., & Nugraha, M. (2024). *Efektivitas Wawancara Mendalam dalam Penggalan Data Sosio-Legal*. *Jurnal Penelitian Hukum Indonesia*, 5(1), 12–25.

Sidik, R. (2023). *Perbuatan melawan hukum menguasai tanah hak milik orang lain tanpa alasan yang sah*. *Jurnal Hukum Kaidah*, 4(2), 187–197.

Setiawan, R. (2023). *Litigasi strategis dalam sengketa tanah: Upaya perlindungan hak dan pemberantasan penyalahgunaan dokumen*. *Jurnal Hukum dan HAM*, 15(1), 33–48.

SIP Law Firm. (2023). *Jenis ganti rugi dalam hukum perdata Indonesia*.

Siregar, M. H. (2021). *Hukum Acara Perdata Indonesia: Studi tentang HIR dan RBg sebagai dasar proses peradilan*

di Pengadilan Negeri. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, 28(1), 45-62.

Subekti. (2020). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.

Sulistyowati, H. (2021). *Mekanisme Penyelesaian Sengketa Agraria dalam Perspektif Non-Litigasi dan Litigasi*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, 28(4), 612–629.

Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Yustisia, A. (2021). *Kepastian Hukum dalam Sistem Agraria Nasional: Tinjauan Teoretis dan Praktis*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 51(4), 567–582.