

IMPLIKASI SENGKETA JUAL BELI TANAH HASIL PENJUALAN PIHAK KETIGA DI KECAMATAN SIPATANA KOTA GORONTALO

Mohamad Rinaldi Hamid,¹ Nirwan Junus,² Julius T. Mandjo,³

Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo^{1,2,3}

Email:

hamid05092002@gmail.com,¹ nirwan.junus@ung.ac.id,² Julius@ung.ac.id,³

Abstract:

This study examines the legal and social implications of land sale and purchase disputes sold by third parties in Sipatana District, Gorontalo City, using a sociological legal approach. This approach is used to analyze not only the normative aspects of applicable laws and regulations, but also legal behavior in society and the social impacts caused by the dispute. This study found that the practice of land sale and purchase by third parties often occurs due to weak administrative supervision from the National Land Agency (BPN), lack of legal understanding of the community, and a legal culture that is permissive towards informal transactions. The disputes that arise have an impact on legal uncertainty, economic losses for buyers, and rifts in social relations between residents. The legal implications can be in the form of cancellation of agreements, restoration of land rights, and the possibility of criminal charges against the perpetrators. This study recommends the need for synergy between local governments, law enforcement officers, and community leaders in building legal awareness and strengthening the land administration system at the local level.

Keywords Are: *Implications, Land sale and purchase, Land disputes*

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji implikasi hukum dan sosial dari sengketa jual beli tanah yang dijual oleh pihak ketiga di Kecamatan Sipatana, Kota Gorontalo, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis tidak hanya aspek normatif dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga perilaku hukum dalam masyarakat serta dampak sosial yang ditimbulkan akibat sengketa tersebut. Penelitian ini menemukan bahwa praktik jual beli tanah oleh pihak ketiga sering terjadi akibat lemahnya pengawasan administratif dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), kurangnya pemahaman hukum masyarakat, dan budaya hukum yang permisif terhadap transaksi informal. Sengketa yang timbul berdampak pada ketidakpastian hukum, kerugian ekonomi bagi pembeli, serta keretakan hubungan sosial antarwarga. Implikasi hukumnya dapat berupa pembatalan perjanjian, pemulihan hak atas tanah, serta kemungkinan tuntutan pidana terhadap pelaku. Penelitian ini merekomendasikan perlunya sinergi antara pemerintah daerah, aparat penegak hukum,

***Corresponding author: Mohamad Rinaldi Hamid**

dan tokoh masyarakat dalam membangun kesadaran hukum dan memperkuat sistem administrasi pertanahan di tingkat lokal.

Kata Kunci: Implikasi, Jual Beli tanah, Sengketa Tanah

Pendahuluan

Tanah merupakan anugerah Ilahi yang diberikan kepada rakyat, bangsa, dan negara Indonesia, yang harus dikelola, dimanfaatkan, dan dioptimalkan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat. Sebagai aset strategis nasional, tanah memiliki peran sentral dalam menopang kehidupan sosial, ekonomi, dan politik bangsa. Sesuai dengan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara memiliki mandat untuk mengatur dan mengawasi pemanfaatan sumber daya pertanahan dengan cara yang mengutamakan serta mewujudkan kemakmuran bersama seluruh rakyat Indonesia. (Anik Iftitah, 2021).

Indonesia merupakan negara yang menganut prinsip supremasi hukum, di mana hukum dijadikan sebagai otoritas tertinggi dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Dengan demikian, tujuan hukum dapat diwujudkan dan dirasakan secara merata oleh seluruh masyarakat tanpa adanya pembedaan. Tujuan tersebut mencakup tercapainya kepastian hukum, keadilan, serta kemanfaatan yang optimal dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. (Fence M. Wantu ET.,AL, 2020).

Tanah ialah suatu aset yang mempunyai nilai strategis pada kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia. Sebagai sumber daya yang terbatas namun sangat

dibutuhkan, tanah kerap menjadi objek yang rentan terhadap berbagai bentuk sengketa. Sengketa pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan menjual dan membeli tanah, merupakan suatu permasalahan hukum yang sering terjadi serta memerlukan penanganan yang hati-hati, mengingat dampaknya yang luas terhadap berbagai pihak.

Di wilayah Kecamatan Sipatana, Kota Gorontalo, telah terjadi kasus sengketa jual beli tanah yang melibatkan penjualan oleh pihak ketiga yang bukan pemilik sah atas tanah tersebut. Kasus ini mencerminkan masih lemahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur legal dalam transaksi tanah, serta pentingnya verifikasi kepemilikan sebelum melakukan proses jual beli. Dalam banyak kasus, pembeli cenderung tidak melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum tanah yang akan dibeli, sehingga menjadi korban penipuan atau penyalahgunaan kewenangan dari oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab.

Sengketa semacam ini menimbulkan berbagai implikasi, baik dari segi hukum, administratif, maupun sosial. Dari sisi hukum, pembeli yang merasa dirugikan biasanya menempuh jalur perdata atau administratif dengan menggugat pihak yang menjual maupun lembaga yang menerbitkan sertifikat. Dari sisi administrasi, Badan Pertanahan Nasional (BPN)

sebagai institusi yang menangani urusan pertanahan harus menghadapi dampak dari penerbitan sertifikat yang mungkin tidak didasarkan pada dokumen yang sah atau lengkap. Sementara itu, secara sosial, sengketa tanah sering kali memicu ketegangan antar individu maupun kelompok, dan berpotensi menimbulkan konflik berkepanjangan dalam masyarakat.

Dalam konteks ini, penting untuk memahami bagaimana proses terjadinya sengketa, siapa saja pihak yang terlibat, dan bagaimana peran BPN dalam menyelesaikan maupun mencegah permasalahan semacam ini. Pendekatan hukum yang tepat, serta kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan aparat penegak hukum sangat diperlukan untuk menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Penelitian ini dinilai relevan karena didasarkan pada kajian riset terdahulu yang menyoroti pentingnya sistem administrasi pertanahan yang transparan dan akuntabel dalam mencegah sengketa lahan. Berbagai studi sebelumnya, seperti yang dilakukan oleh Kurniawan Mattewakkang/2024, menunjukkan bahwa lemahnya administrasi pertanahan sering kali menjadi akar permasalahan dalam konflik agraria di tingkat lokal.

Konteks di Kecamatan Sipatana memperkuat urgensi penelitian ini. Wilayah ini telah menunjukkan adanya indikasi permasalahan dalam administrasi pertanahan yang berdampak pada munculnya sengketa antara warga, baik yang bersifat horizontal antarindividu maupun vertikal antara

masyarakat dan lembaga pemerintah. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi sangat layak untuk dilakukan guna menggambarkan kebutuhan akan sistem administrasi pertanahan yang tidak hanya transparan dan akurat, tetapi juga mudah diakses oleh masyarakat.

Selain itu, kajian ini juga menggarisbawahi pentingnya sosialisasi hukum secara intensif dan berkelanjutan sebagai bentuk pemberdayaan masyarakat dalam memahami hak dan kewajiban mereka dalam setiap transaksi pertanahan. Dengan dasar tersebut, penelitian ini tidak hanya memberikan kontribusi terhadap penguatan sistem administrasi pertanahan, tetapi juga terhadap pembangunan kesadaran hukum masyarakat demi terciptanya penyelesaian sengketa yang adil dan tuntas, serta pencegahan konflik di masa mendatang.

Penelitian dan kajian terhadap kasus di Kecamatan Sipatana ini menjadi relevan untuk menggambarkan betapa pentingnya sistem administrasi pertanahan yang transparan, akurat, dan mudah diakses. Selain itu, perlu adanya upaya sosialisai hukum untuk warga supaya warga masyarakat paham betul terkait dengan hak maupun kewajiban dalam setiap transaksi pertanahan. Dengan demikian, penyelesaian sengketa yang adil dan tuntas dapat dicapai, serta potensi konflik serupa di masa depan dapat diminimalkan.

Hak rakyat Indonesia atas tanah merupakan bentuk tertinggi dari hak penguasaan tanah, yang mencakup seluruh wilayah tanah dalam teritori nasional. Tanah

tersebut dipandang sebagai tanah bersama yang bersifat abadi dan menjadi sumber atau induk dari seluruh jenis hak atas tanah lainnya. Konsep bahwa tanah dikuasai oleh rakyat Indonesia sebagai tanah bersama menunjukkan adanya relasi hukum dalam ranah Hukum Perdata. Meskipun hubungan hukum ini bersifat keperdataan, hal tersebut tidak serta-merta berarti bahwa hak rakyat Indonesia merupakan hak milik pribadi yang meniadakan kemungkinan kepemilikan oleh individu. Dalam sistem hukum pertanahan nasional, hak rakyat Indonesia dikonstruksikan sebagai hak milik kolektif yang memungkinkan individu warga negara untuk menguasai bagian tertentu dari tanah bersama tersebut melalui mekanisme hak milik perorangan (Uripto Santoso, 2020). Permasalahan pertanahan hingga kini tetap menjadi isu strategis yang terus muncul dan berkembang seiring dengan dinamika zaman. Peningkatan jumlah penduduk, akselerasi pembangunan, serta semakin terbukanya akses berbagai pihak terhadap tanah sebagai modal

Dalam kenyataannya, proses untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah masih merupakan persoalan yang cukup kompleks. Hal ini disebabkan oleh sistem administrasi yang cenderung rumit, waktu pemrosesan yang memakan waktu cukup lama, serta biaya yang relatif tinggi, yang pada akhirnya membuat masyarakat enggan untuk melakukan pendaftaran tanah mereka. Selain kesulitan dalam pengurusan sertifikat, terdapat pula kasus-kasus yang mengindikasikan adanya cacat hukum, seperti sertifikat yang meskipun asli namun dipalsukan, atau tercatatnya

utama dalam berbagai sektor, menjadi faktor yang mendorong semakin kompleksnya persoalan di bidang pertanahan. Kebutuhan akan tanah merupakan keniscayaan yang tidak dapat dihindari, sehingga hal tersebut berimplikasi pada meningkatnya intensitas serta eskalasi konflik dan permasalahan dalam tata kelola pertanahan (Juwita Tarochi Boboy, Et.,al, 2020)

Perselisihan pertanahan yang timbul akibat transaksi jual beli tanah sangatlah meluas, mulai dari tahap musyawarah di tingkat desa hingga proses hukum di pengadilan, dengan beberapa kasus bahkan sampai pada tingkat Mahkamah Agung. Fenomena ini terjadi disebabkan oleh kenyataan bahwa pemilik tanah, saat mengajukan permohonan, sering kali memberikan pernyataan bahwa tanah tersebut belum terdaftar atau bersertifikat. Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya memiliki kewenangan untuk memastikan status sertifikat tanah tersebut. (Ninik Hartariningsih, 2020).

kepemilikan yang sah oleh dua pihak secara bersamaan. Sertifikat dengan cacat hukum semacam ini berpotensi untuk dibatalkan oleh instansi penerbitnya, baik sebagai akibat dari kesalahan administrasi maupun sebagai pelaksanaan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Adrian Sutedi, 2023)

Perselisihan mengenai kepemilikan sertifikat dapat menimbulkan konflik yang tidak hanya terbatas pada ranah administrasi negara, tetapi juga dapat meluas ke ranah pidana dan perdata akibat adanya dualisme

kepemilikan tanah yang tercermin dalam Kepemilikan sertifikat. Dalam hal ini, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa seseorang tidak berhak menggugat tanah yang telah terdaftar atas nama pihak lain atau badan hukum, apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak penerbitan sertifikat tersebut ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan. Ketentuan ini berlaku apabila tanah tersebut diperoleh oleh pihak lain atau badan hukum dengan itikad baik dan telah dikuasai secara fisik oleh mereka atau oleh pihak lain yang telah memperoleh izin dari pemilik sah (Pratomo Beritno, 2020).

Jika tanah tersebut memiliki sengketa mengenai siapa yang berhak atas tanah, maka keadaan ini bisa menimbulkan masalah hukum. Misalnya, pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut bisa menuntut pembatalan transaksi jual beli. Pembeli harus melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah tersebut, yang meliputi pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan memeriksa apakah sertifikat tanah masih berlaku dan bebas dari sengketa atau hak pihak ketiga.

Mengacu pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan

suatu sumber hukum material yang memiliki peran penting dalam mewujudkan kesejahteraan, keadilan, dan kepastian hukum bagi negara. Kebutuhan masyarakat terhadap tanah seiring dengan pesatnya perkembangan di berbagai sektor pembangunan yang dijalankan oleh Pemerintah Indonesia. Oleh karena itu, peran tanah sebagai suatu sumber daya telah berkembang, sehingga secara signifikan turut mempengaruhi peningkatan kebutuhan masyarakat akan tanah (Nirwan Junus ET.,AL, 2022).

Prinsip spesialisasi menggarisbawahi bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang secara teknis mencakup aspek pengukuran tanah, sementara prinsip publikasi menekankan pada kewajiban untuk mengumumkan hasil pengukuran tanah guna memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan terhadap hasil pengukuran tersebut. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik tanah bersifat represif, karena sengketa pertanahan hanya dapat diselesaikan melalui mekanisme gugatan di pengadilan setelah terjadinya permasalahan. Di sisi lain, upaya perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran dengan mengatur pembatasan-pembatasan dalam pelaksanaan kewajiban yang ada, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa sejak dini (Susanto Agata Margita, 2024).

Tujuan pendaftaran tanah merupakan instrumen yang esensial dalam mewujudkan kepastian hukum. Dalam konteks masyarakat

modern, pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban negara yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, dengan tujuan utama untuk memberikan kepastian hukum di sektor pertanahan. Aktivitas pendaftaran tanah memiliki tujuan yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan terhadap pemegang hak atas sebidang tanah, sekaligus menyediakan informasi yang dibutuhkan oleh semua pihak, baik oleh pemegang hak maupun oleh pemerintah, guna memastikan terselenggaranya administrasi pertanahan yang teratur dan sistematis. Kepastian hukum tersebut dicapai melalui pendaftaran seluruh bidang tanah di Indonesia, yang mencakup pengukuran, pemetaan, pembukuan, pendaftaran hak atas tanah, serta proses pemindahan hak tersebut. Sertifikat hak milik yang diterbitkan sebagai bukti hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan kuat. Kepastian hukum ini mencakup informasi yang meliputi luas, lokasi, status hukum tanah, batas-batas fisik tanah, serta identitas pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut (Frieska Jayanthi Datau, 2023).

METODE

pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus merupakan pilihan yang paling tepat. Hal ini merujuk pada teori yang dikemukakan oleh Robert K. Yin (2014), yang menyatakan bahwa metode studi kasus digunakan ketika peneliti ingin memahami secara mendalam suatu fenomena dalam konteks kehidupan nyata, terutama ketika batas antara fenomena dan konteksnya tidak tampak secara jelas. Sengketa jual beli tanah, khususnya yang melibatkan pihak ketiga, termasuk dalam kategori fenomena kompleks yang dipengaruhi oleh faktor sosial, hukum, dan administratif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implikasi Secara Umum dan Implikasi Menurut Konteks Hukum

Implikasi merujuk pada hasil atau dampak yang timbul sebagai konsekuensi dari suatu tindakan, keputusan, atau peristiwa. Dalam konteks hukum, implikasi mengacu pada efek atau akibat hukum yang muncul akibat suatu putusan pengadilan atau perubahan dalam aturan hukum. Implikasi ini dapat mencakup perubahan dalam hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat, perubahan dalam interpretasi hukum, atau dampak terhadap praktik dan prosedur hukum terkait. (Nur Mohamad Kasim, Et.,al, 2023)

Dalam konteks hukum, implikasi merujuk pada efek atau akibat hukum yang timbul sebagai konsekuensi dari suatu tindakan, keputusan, atau peristiwa hukum tertentu. Implikasi ini tidak hanya terbatas pada perubahan yang bersifat langsung, tetapi juga mencakup dampak tidak langsung yang dapat memengaruhi struktur hukum, hubungan

hukum antar subjek hukum, maupun interpretasi atas norma-norma hukum yang berlaku. Dengan demikian, implikasi hukum memainkan peran penting dalam dinamika sistem hukum, karena berkontribusi pada pembentukan, penyesuaian, dan pengembangan norma hukum dalam praktik.

Implikasi Sengketa Jual Beli Tanah

Implikasi sengketa jual beli tanah hasil penjualan pihak ketiga memiliki dampak yang cukup kompleks, baik dari segi hukum, sosial, maupun ekonomi. Sengketa semacam ini biasanya timbul ketika terjadi ketidaksesuaian antara hak kepemilikan tanah yang sah dengan proses jual beli yang melibatkan pihak ketiga. Dalam konteks hukum, sengketa ini sering kali melibatkan prinsip keabsahan perjanjian, di mana pembeli pihak ketiga mungkin merasa dirugikan jika ternyata tanah yang dibelinya memiliki cacat hukum atau sedang dalam proses gugatan hukum. Salah satu implikasi hukum yang signifikan adalah ketidakpastian status kepemilikan tanah tersebut. Apabila proses jual beli dilakukan tanpa verifikasi yang memadai terhadap sertifikat tanah atau legalitas pihak penjual, maka pembeli bisa kehilangan hak atas tanah tersebut. Undang-undang yang berlaku di Indonesia, misalnya, mengatur bahwa transaksi tanah harus melalui proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar memiliki kekuatan hukum penuh. Namun, jika sengketa muncul setelah transaksi terjadi, proses hukum yang panjang dan rumit sering kali menjadi konsekuensi yang tak terhindarkan.

1. Salah satu implikasi hukum yang signifikan adalah ketidakpastian status kepemilikan tanah tersebut. Apabila proses jual beli dilakukan tanpa verifikasi yang memadai terhadap sertifikat tanah atau legalitas pihak penjual, maka pembeli bisa kehilangan hak atas tanah tersebut. Undang-undang yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa transaksi tanah harus melalui proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar memiliki kekuatan hukum penuh. Namun, jika sengketa muncul setelah transaksi terjadi, proses hukum yang panjang dan rumit sering kali menjadi konsekuensi yang tak terhindarkan. Selain itu, sengketa jual beli tanah dapat memicu ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa saja dibatalkan oleh pengadilan apabila ditemukan cacat hukum. Pengadilan harus memiliki alasan yang kuat untuk membatalkan akta tersebut, seperti ketidaksesuaian dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPertdata yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian. Akibatnya, pembeli pihak ketiga yang telah mengeluarkan dana untuk membeli tanah dapat kehilangan haknya atas tanah tersebut.
2. Implikasi sosial dari sengketa pertanahan adalah terjadinya disintegrasi sosial atau keterasingan di antara anggota masyarakat, yang

berpotensi menghambat terciptanya kerja sama yang harmonis di antara mereka. Dalam konteks ini, konflik dapat melibatkan interaksi yang tegang antara lembaga pemerintah dan masyarakat di sekitar lokasi tanah yang dipersengketakan, yang pada gilirannya dapat mengakibatkan penurunan tingkat kepercayaan publik terhadap pemerintah terkait dengan ketidakpastian hukum yang ada. Selain itu, selama masa konflik, status quo atas tanah yang menjadi objek sengketa seringkali menyebabkan wilayah tersebut tidak dapat dimanfaatkan, sehingga berdampak pada penurunan kualitas sumber daya lingkungan yang dapat merugikan kepentingan seluruh pihak yang terlibat. Tanah, yang sebelumnya dipandang dari perspektif sosial—yang mencakup aspek hukum adat, hak adat, dan fungsi sosial—sekarang semakin dilihat dari sudut pandang ekonomi. Oleh karena itu, sebagaimana yang disampaikan oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa, isu pertanahan saat ini tidak lagi dipandang sebagai isu sosial, melainkan telah bertransformasi menjadi isu ekonomi (Manan Suhadi, 2017).

Dari perspektif sosial, sengketa jual beli tanah hasil penjualan pihak ketiga dapat menimbulkan konflik berkepanjangan antara para pihak yang terlibat. Ini bisa merusak hubungan baik antar individu, komunitas, atau bahkan institusi terkait. Kehilangan kepercayaan terhadap sistem hukum dan

administrasi pertanahan juga menjadi risiko sosial yang cukup serius. Tidak jarang, konflik seperti ini berujung pada aksi kekerasan atau penggusuran paksa yang berdampak negatif bagi kesejahteraan masyarakat sekitar. Dampak sosial lainnya yaitu munculnya ketidakpercayaan terhadap Lembaga hukum dalam proses penyelesaian sengketa tanah yang berlarut-larut dan tidak transparan sering kali menimbulkan ketidakpercayaan Masyarakat terhadap Lembaga hukum dan Pemerintahan. Hal ini dapat terjadi proses hukum yang dianggap tidak adil banyak kasus sengketa tanah yang diputuskan secara tidak transparan atau cenderung menguntungkan pihak yang memiliki finansial dan politik yang besar. Selain itu, maraknya praktik korupsi yakni adanya suap dan manipulasi dalam hukum, termasuk penerbitan sertifikat tanah, membuat Masyarakat semakin tidak percaya terhadap integritas Lembaga hukum. Kurangnya penegakan hukum ketika putusan hukum tidak dilaksanakan dengan tegas, pihak yang merasa dirugikan akan semakin kehilangan kepercayaan terhadap sistem hukum.

Implikasi Ekonomi, Dampak terhadap Investasi: Ketidakpastian hukum yang timbul akibat transaksi yang tidak melibatkan PPAT dapat berdampak pada penurunan minat investasi. Para investor cenderung menghindari risiko hukum yang tinggi, yang dapat mempengaruhi keputusan investasi mereka. Kerugian bagi Masyarakat: Ketidakjelasan status hak atas tanah dapat menghambat perkembangan ekonomi di tingkat lokal dan membatasi akses masyarakat terhadap sumber

daya yang vital. Mengenai permasalahan jual beli tanah yang tidak dilaksanakan di hadapan PPAT dan tidak didukung oleh akta jual beli yang sah, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu melalui jalur hukum (litigasi) atau jalur non-hukum (non-litigasi). Berikut ini adalah beberapa alternatif penyelesaian yang dapat ditempuh. (Hasim Sukamto, 2024)

3. Implikasi ekonomi pun tak kalah penting. Sengketa tanah yang berkepanjangan dapat menghambat investasi dan pengembangan lahan. Bagi pembeli, kerugian finansial yang signifikan bisa terjadi akibat pembekuan aset atau bahkan kehilangan seluruh nilai investasi jika putusan pengadilan tidak berpihak pada mereka. Selain itu, bagi pengembang properti atau pelaku bisnis yang terlibat dalam transaksi tanah, ketidakpastian hukum seperti ini bisa menciptakan iklim investasi yang tidak kondusif, sehingga mempengaruhi pertumbuhan ekonomi lokal. Sengketa jual beli tanah memberikan dampak ekonomi yang luas, mulai dari menurunnya nilai properti, hilangnya investasi, kerugian finansial, hingga berkurangnya pendapatan daerah dan negara. Selain itu, sengketa tanah juga dapat menghambat pembangunan, menghilangkan sumber mata pencaharian, serta meningkatkan biaya sosial dan hukum. Oleh karena

itu, penyelesaian sengketa tanah harus dilakukan secara transparan, cepat, dan adil agar tidak menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Membuat miskin Masyarakat atau warga yang kehilangan tanahnya akibat sengketa sering kali kehilangan sumber mata pencaharian utama mereka, terutama bagi petani dan nelayan yang bergantung pada lahan untuk bertahan hidup, dampak ini termasuk dalam dampak ekonomi.

Sengketa pertanahan timbul tidak hanya akibat ketidaksempurnaan dalam dokumen-dokumen pertanahan, melainkan juga disebabkan oleh kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyusun akta pengalihan hak atas tanah. Menurut Rusmadi Murad, sengketa tersebut, yang juga dapat dikategorikan sebagai sengketa hak atas tanah, dapat dijelaskan sebagai berikut: “Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim pengaduan keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan

Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut (Rifan Agrisal Ruslan, 2017).

Dapat dilakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri melalui proses pengajuan gugatan, tentu akan memberi konsekuensi yuridis tertentu kepada para pihak yang mengikatkan dirinya pada perjanjian jual beli tersebut. Berdasarkan kewenangannya Pengadilan harus mempunyai alasan hukum yang kuat untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli PPAT. Pengadilan dalam hal ini semestinya hanya membatalkan isi perjanjiannya saja, namun terhadap akta yang dibuat oleh PPAT, maka pembatalannya dalam bentuk pernyataan bahwa dalam Putusan menyatakan bahwa akta PPAT tersebut tidak berkekuatan hukum." Pembatalan yang diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri terhadap akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat berupa pembatalan yang sah (null and void) atau pembatalan yang dapat dibatalkan. Apabila akta PPAT tidak memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hakim memiliki kewenangan untuk membatalkan akta tersebut secara sah apabila tidak memenuhi persyaratan objektif, atau untuk membatalkan akta tersebut apabila tidak memenuhi persyaratan subjektif. Konsekuensi dari pembatalan perjanjian yang telah dibuat akibat ketidakmampuan pihak terkait dan yang timbul karena kelalaian, paksaan, atau penipuan adalah bahwa semua

objek dan pihak yang terlibat harus dipulihkan ke kondisi semula, sebagaimana keadaan sebelum perjanjian tersebut dibuat. Pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini wajib dapat membuktikan bahwa perjanjian yang dimaksud mengandung cacat hukum atau dianggap tidak sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, akta jual beli yang disusun oleh PPAT yang mengandung elemen cacat hukum merupakan akta jual beli tanah yang dapat dibatalkan. Artinya, pembatalan suatu tindakan hukum dapat dilakukan atas permintaan pihak-pihak yang diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk mengajukan permohonan pembatalan tersebut (Witsqa Silmi Rachmani, 2020).

Konsekuensi hukum dari pembatalan akta jual beli tanah yang diputuskan oleh pengadilan dapat beragam, bergantung pada alasan pembatalan dan ketentuan hukum yang berlaku di negara yang bersangkutan. Namun, secara umum, apabila akta jual beli tanah dibatalkan melalui putusan pengadilan, beberapa akibat hukum yang mungkin timbul adalah sebagai berikut: a) Status hukum akta: Dengan pembatalan yang ditetapkan oleh pengadilan, akta jual beli tanah tersebut kehilangan kekuatannya. Ini berarti bahwa akta tersebut tidak lagi memiliki dampak hukum atau keabsahan yang diakui. b) Restitusi: Putusan pengadilan dapat memerintahkan restitusi, yakni pengembalian kepada pihak-pihak yang terdampak oleh pembatalan tersebut. Restitusi ini dapat berupa pengembalian dana yang telah dibayarkan atau pengembalian hak kepemilikan tanah kepada pemilik semula. c) Kewajiban pihak terkait:

Pembatalan akta jual beli tanah oleh pengadilan dapat menimbulkan kewajiban bagi pihak-pihak yang terlibat. Sebagai contoh, pihak penjual mungkin diwajibkan untuk mengembalikan sejumlah pembayaran yang telah diterima dari pembeli, atau pembeli diwajibkan untuk mengembalikan tanah kepada pemilik sebelumnya. d) Konsekuensi hukum lainnya: Pembatalan akta jual beli tanah juga dapat mempengaruhi transaksi atau perjanjian lain yang terkait. Sebagai contoh, jika transaksi jual beli dilakukan dengan tujuan tertentu, seperti pengajuan kredit, pembatalan akta tersebut dapat berdampak pada perjanjian kredit yang relevan.¹ Sengketa jual beli tanah hasil penjualan pihak ketiga menimbulkan berbagai implikasi, termasuk ketidakpastian hukum, konflik sosial, kerugian ekonomi, dan menurunnya kepercayaan terhadap sistem hukum dan administrasi pertanahan. Sengketa ini sering kali terjadi akibat kurangnya verifikasi legalitas tanah, lemahnya pemahaman hukum masyarakat, serta praktik korupsi dalam administrasi pertanahan. Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan pendekatan hukum yang adil dan transparan, peningkatan literasi hukum masyarakat, serta penguatan peran pemerintah dalam penegakan hukum dan administrasi pertanahan yang lebih akuntabel.

Dampak Terhadap Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Sengketa jual beli tanah yang terjadi akibat tindakan pihak ketiga yang menjual tanah tanpa hak secara langsung berdampak

pada implementasi UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya pada asas-asas dasar yang menjadi landasan hukum pertanahan di Indonesia. Berikut dampak yang dapat di analisa:

Tujuan utama UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 19 adalah “Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah kepada masyarakat”. Dalam kasus ini, tindakan pihak ketiga yang menjual tanah tanpa hak menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum bagi pembeli. Pembeli tidak dapat mengurus sertifikat karena status tanah ternyata belum sah dialihkan, meskipun sudah membayar sejumlah uang dan memiliki akta jual beli.

Situasi ini mencerminkan gagalnya sistem pengamanan hukum dalam transaksi pertanahan jika tidak disertai dengan verifikasi yang ketat, baik oleh PPAT maupun oleh pihak pembeli itu sendiri. Hal ini mengganggu pelaksanaan asas *rechtszekerheid* (legal certainty) yang menjadi prinsip fundamental dalam UUPA.

Dalam Pasal 6 UUPA, disebutkan bahwa “Semua hak atas tanah memiliki fungsi social”. Artinya, penggunaan dan penguasaan tanah haruslah memberi manfaat tidak hanya bagi pemiliknya tetapi juga bagi masyarakat luas. Sengketa tanah, terlebih yang berlarut-larut, sering kali menyebabkan tanah terbelengkalai, tidak bisa dimanfaatkan, dan menimbulkan konflik sosial di lingkungan sekitar.

¹ Alex Safri Laia, Dkk, *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dihadapan Notaris Sebagai Peralihan Jaminan*

Dengan kata lain, perbuatan melawan hukum dalam bentuk transaksi ilegal telah menghambat pemanfaatan tanah secara optimal, sehingga bertentangan dengan cita-cita UUPA untuk mewujudkan keadilan agraria dan penggunaan tanah yang produktif.

UUPA mendorong agar seluruh tanah didaftarkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Dalam praktiknya, pendaftaran tanah dilakukan oleh BPN berdasarkan ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997, yang mana turunan langsung dari UUPA. Namun, kasus seperti ini justru menunjukkan celah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu ketika proses administrasi dimanipulasi atau dijalankan berdasarkan dokumen yang tidak valid.

Hal ini bisa memengaruhi kredibilitas dan efektivitas sistem pertanahan nasional, yang semestinya didasarkan pada asas transparansi, akurasi, dan keabsahan sebagaimana dicita-citakan oleh UUPA.

Kasus di Kecamatan Sipatana juga menunjukkan bahwa implementasi UUPA perlu diperkuat, khususnya dalam hal pengawasan terhadap PPAT, verifikasi dokumen, serta literasi hukum masyarakat. Meskipun UUPA secara substansi sudah memberikan kerangka hukum yang kuat, kelemahan terjadi pada tataran pelaksanaan di lapangan.

Perlu adanya pembaruan dan penguatan aturan teknis turunan UUPA, termasuk penguatan digitalisasi sistem pertanahan dan kewajiban keterbukaan data tanah kepada publik agar tidak terjadi jual beli oleh pihak-pihak tidak berwenang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo, diperoleh informasi bahwa sengketa jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Sipatana bermula dari transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak mempunyai hak atas objek tanah itu. Tanah yang menjadi objek transaksi ternyata masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya dan belum dialihkan secara sah melalui proses peralihan hak di BPN. Namun demikian, pihak ketiga mengklaim memiliki hak dan menjual tanah tersebut kepada pihak pembeli dengan menggunakan dokumen-dokumen tidak resmi atau tidak lengkap.

Transaksi ini tetap diformalkan melalui pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang seharusnya hanya dapat dilakukan jika seluruh dokumen kepemilikan telah diverifikasi keabsahannya. Namun karena adanya kelalaian atau kekuranglengkapan informasi, proses ini tetap berjalan dan menimbulkan permasalahan ketika pembeli mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas tanah yang dibelinya. Pihak BPN Kota Gorontalo menjelaskan bahwa ketika menerima permohonan peralihan hak atau penerbitan sertifikat, mereka akan melakukan verifikasi terhadap dokumen yang diajukan. Dalam kasus ini, BPN menemukan adanya ketidaksesuaian antara dokumen kepemilikan sebelumnya dengan identitas pihak yang menjual, sehingga proses penerbitan sertifikat dihentikan sementara. Lebih lanjut, BPN juga melakukan pemeriksaan internal dan akhirnya menemukan bahwa

transaksi tersebut dilakukan oleh pihak yang tidak mempunyai hak sah atas tanah.

Sebagai bentuk tanggung jawab administratif, BPN menolak penerbitan sertifikat tersebut dan memberikan penjelasan kepada pihak pembeli. Dalam beberapa kasus, BPN juga membatalkan sertifikat yang terlanjur terbit apabila ditemukan adanya cacat administrasi atau indikasi penipuan. Yang mana sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan lain yang mengatur tentang koreksi data pertanahan. Sengketa ini menimbulkan berbagai konsekuensi hukum. Bagi pembeli, kerugian nyata terjadi karena telah membayar harga tanah namun tidak dapat mengurus ataupun memiliki hak atas tanah itu. Langkah hukum yang biasanya ditempuh oleh pembeli adalah menggugat pihak yang menjual tanah secara perdata, dan dalam beberapa kasus, menggugat BPN ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila mereka merasa BPN melakukan kesalahan administrasi. Bagi pihak penjual (dalam hal ini pihak ketiga), tindakan mereka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum bahkan dapat mengarah pada tindak pidana penipuan jika terbukti secara sah dan meyakinkan di pengadilan. Jika terbukti bersalah, penjual dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Sementara itu, bagi PPAT yang membuat akta jual beli, terdapat potensi pelanggaran etik dan administrasi jika terbukti tidak cermat dalam memverifikasi dokumen

kepemilikan. PPAT memiliki tanggungjawab dalam memastikan bahwasannya para pihak yang melakukan transaksi adalah benar pemilik sah dan bahwa dokumen yang digunakan sudah sesuai dengan regulasi yang berlaku.

Selain berdampak secara hukum, sengketa pertanahan seperti ini juga menimbulkan keresahan di masyarakat. Ketidakpastian hukum atas tanah dapat menimbulkan ketegangan sosial, terutama jika melibatkan ahli waris, pemilik lama, atau masyarakat sekitar. Banyak warga merasa tidak aman untuk melakukan transaksi tanah karena takut mengalami hal serupa. Dari sisi administrasi pertanahan, BPN juga mengalami beban kerja tambahan karena harus menangani pengaduan, melakukan penyelidikan ulang, dan berpotensi menghadapi gugatan hukum dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, BPN menekankan pentingnya digitalisasi data, penguatan sistem informasi pertanahan, serta peningkatan edukasi kepada masyarakat.

Pihak BPN Kota Gorontalo menjelaskan bahwa transaksi semacam ini sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama karena pembeli biasanya tidak mengetahui bahwa penjual bukanlah pemilik yang sah atas tanah itu. Yang berakibat, ketika pembeli mengajukan permohonan sertifikat atau peralihan hak, akan terjadi penolakan dari pihak BPN karena tidak terpenuhinya syarat formal dan materiil kepemilikan. Implikasi dari sengketa ini cukup kompleks. Selain merugikan pembeli yang telah mengeluarkan biaya untuk

pembelian dan pengurusan sertifikat, juga menimbulkan persoalan hukum yang berlarut-larut. BPN menyebutkan bahwa dalam beberapa kasus, sengketa seperti ini berakhir di pengadilan, baik di Pengadilan Negeri maupun di PTUN, tergantung pada aspek sengketa yang disengketakan (perdata atau administrasi). Pihak BPN juga mengakui bahwa sengketa semacam ini berdampak pada citra dan kepercayaan masyarakat terhadap proses administrasi pertanahan. Oleh karena itu, BPN menyarankan agar masyarakat berhati-hati sebelum memulai transaksi jual beli tanah. Merekapun menekankan pentingnya verifikasi data di kantor pertanahan sebelum melanjutkan proses jual beli. Selain itu, BPN menyampaikan bahwa mereka telah melakukan berbagai upaya pencegahan, seperti penyuluhan hukum pertanahan kepada masyarakat dan sosialisasi pentingnya pengecekan status tanah melalui layanan online maupun langsung di kantor pertanahan.

Pada umumnya, BPN Kota Gorontalo menilai bahwa implikasi dari sengketa ini bukan hanya menyangkut aspek hukum, tetapipun berpengaruh terhadap stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat di wilayah tersebut, karena tanah merupakan aset penting yang menyangkut banyak kepentingan keluarga dan warisan.

Beberapa regulasi yang relevan dengan kasus ini:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA):
“Pasal 19 ayat (2) huruf c mengatur

bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah”. Ini menunjukkan pentingnya keabsahan data kepemilikan tanah sebagai dasar dalam proses peralihan hak. dari hasil temuan bahwa pada status tanah tersebut tidak memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang mana telah terjadi *overlapping*/ sertifikat ganda.

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
“Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT”. Dalam kasus ini, keabsahan akta PPAT menjadi kunci untuk menentukan sah tidaknya peralihan hak. Salah satu pihak pemegang sertifikat tersebut tidak memiliki akta jual beli dari PPAT oleh karena itu salah satu pihak telah melanggar pada pasal ini.

PPAT dalam hal ini dapat dianggap lalai jika terbukti tidak melakukan verifikasi menyeluruh terhadap dokumen kepemilikan tanah yang akan dialihkan. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan PPAT, disebutkan bahwa PPAT wajib menolak pembuatan akta jika terdapat keraguan atas kebenaran dokumen yang diajukan. Sementara itu, BPN sebagai lembaga yang menangani administrasi pertanahan telah

menjalankan fungsinya secara tepat dengan tidak melanjutkan proses sertifikasi dan menyarankan penyelesaian melalui jalur hukum. Dalam konteks ini, peran BPN lebih bersifat administratif, bukan sebagai penentu keabsahan transaksi secara substansi. Namun, BPN tetap dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti lalai dalam proses verifikasi atau jika sertifikat yang terbit cacat hukum.

Sebagai solusi, BPN Kota Gorontalo telah melakukan beberapa langkah, antara lain, memberikan sosialisasi rutin kepada masyarakat tentang pentingnya pengecekan status tanah melalui aplikasi atau langsung ke kantor pertanahan dan mendorong masyarakat untuk selalu melakukan transaksi jual beli melalui prosedur resmi dan melibatkan PPAT yang profesional dan terpercaya. Selain itu, melakukan verifikasi silang terhadap dokumen yang diajukan sebelum menerbitkan sertifikat baru. Terakhir mengembangkan sistem digital pertanahan yang memungkinkan pelacakan riwayat kepemilikan secara transparan.

Selain itu, peran notaris dan PPAT juga menjadi krusial dalam mencegah terjadinya kasus serupa. PPAT harus menjalankan fungsi verifikatif dan konsultatif sebelum membuat akta, dan wajib menolak jika menemukan ada ketidaksesuaian dokumen atau identitas pihak-pihak yang terlibat.

Dari hasil wawancara yang dilakukan terhadap pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo, diperoleh informasi bahwa sengketa jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Sipatana disebabkan oleh adanya transaksi penjualan tanah yang dilakukan oleh

pihak ketiga yang bukan pemilik sah dari objek tanah tersebut. Dalam kasus ini, pihak ketiga melakukan penjualan tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah, namun tetap melibatkan proses administratif seperti pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

SIMPULAN

Implikasi dari sengketa jual beli tanah yang melibatkan pihak ketiga di Kecamatan Sipatana, Kota Gorontalo, menunjukkan bahwa lemahnya verifikasi status kepemilikan tanah dapat menimbulkan dampak hukum yang kompleks. Penjualan tanah oleh pihak yang tidak memiliki hak sah menyebabkan kerugian bagi pembeli, memperumit proses administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta berpotensi menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan.

Sengketa semacam ini juga berdampak pada beban kerja instansi pertanahan dan dapat menimbulkan konflik sosial di tengah masyarakat. Selain itu, proses penyelesaiannya sering kali membutuhkan waktu lama melalui jalur hukum, yang pada akhirnya merugikan semua pihak. Sehingga, begitu pentingnya untuk semua lapisan masyarakat agar melakukan pengecekan dan verifikasi status tanah secara menyeluruh sebelum melakukan transaksi. BPN sebagai lembaga yang berwenang juga perlu memperkuat sistem pengawasan dan edukasi kepada masyarakat agar kasus serupa dapat diminimalkan di masa mendatang.

Daftar Rujukan

- Arthur, A., Sukamto, H., & Napitupulu, D. R. W. (2024). Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah tanpa PPAT dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(12), 5779– 5786. <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i12.1639>
- Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI BERDASARKAN TEORI DEAN G.PRUITT DAN JEFFREY Z.RUBIN. *NOTARIUS*, 13(2), 803–818. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>
- Hartariningsih, N., Ningrum, E., & Hariadi, W. (2021). Peranan Badan Pertanahan Nasional/Agraria Dan Tata Ruang Dalam Penyelesaian Sertifikat Ganda Di Kabupaten Banyumas. *CAKRAWALA HUKUM MAJALAH ILMIAH FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA*, 23(2).
- Iftitah, A. (2021). KONFLIK AGRARIA Seri Pelaksanaan Hukum Tanah Terindikasi Terlantar Di Blitar (pertama).Guepedia.
- Laia, A. S., Chandra, T., Butarbutar, F., Ramadhana, W., & Nisa, A. K. (2023). TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI PERALIHAN JAMINAN HUTANG (Studi putusan No.3617 I C/Pdt/2016). *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(3), 377.
- Margita, S. A. (2024). PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTITIKAT HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT TANAH (CONTOH PUTUSAN: NOMOR 10 PK/TUN/2020.). *Gorontalo Law Review*, 7(1), 1.
- Polontalo, E. M. R., Kasim, N. M., & Thalib, M. Ch. (2023). Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo). *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1). <https://doi.org/10.31316/jk.v7i1.4912>
- Pratomo Beritno, 2020 *Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya*, *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5 (1) 687.
- Rachmani, W. S. (2020). PEMBATALAN AKTA JUAL BELI T AL BELI TANAH KAREN AH KARENA TIDAK DIPENUHIN DIPENUHINYA JANJI PIH ANJI PIHAK KETIGA MEMBA TIGA MEMBAYAR KOMPENSASI OMPENSASI ATAS JUAL BELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 14/PD AL BELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 14/PDT.G/2017/ .G/2017/ PN.CMS.). *Indonesian Notary*, 2(35), 760–778.
- Rasyid, U., Wantu, F. M., & Nggilu, N. M. (2020). WAJAH KEKUASAAN KEHAKIMAN

INDONESIA Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Konstitusi Dan Putusan Mahkamah Agung Yang Bersifat A Contrario (cetakan pertama).UII Pres Yogyakarta.

Ruslan, R. A., & Ma'ruf, U. (2017). KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KECAMATAN TINANGGEE KABUPATEN KONAWE SELATAN SULAWESI TENGGARA. *Jurnal Akta*, 4(3), 425.

Santoso, U. (2017). Perolehan Hak Atas Tanah (Cetakan Pertama). Prenada Media.

Sarson, M. T. Z., & Junus, N. (2022). Penyuluhan Tentang Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Peningkatan Data Kepemilikan Sertifikat Tanah. *Jurnal Abdidas*, 3(5), 848-852.

Suhadi, M. (2020). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (cet 1). Media Cipta Perkasa.

Sutedi, A. (2011). Sertifikat Hak Atas Tanah (cetakan pertama). Sinar Grafika.