

**EVALUASI PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN TANAH
ANTARA PT PERUSAHAAN PERDAGANGAN INDONESIA
DENGAN MASYARAKAT**

**(Studi di Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan
Kota Administratif Jakarta Utara)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

KEN LARAS NASTITI

NIT. 19283261

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2023

INTISARI

PT Perusahaan Perdagangan Indonesia (PT PPI) adalah perusahaan yang bergerak pada bidang perdagangan yang memiliki banyak aset berupa tanah dan bangunan yang tersebar di seluruh Indonesia. Salah satu aset yang dimiliki oleh PT PPI ini terletak di Jalan Kencur, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara yang diperuntukkan sebagai gudang bahan kimia. Ketika tidak digunakan lagi kemudian terjadi penguasaan tanah oleh masyarakat sekitar sehingga menimbulkan adanya sengketa antara perusahaan dengan masyarakat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui latar belakang masyarakat melakukan penguasaan terhadap tanah perusahaan serta upaya penyelesaian yang dilakukan. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum dengan metode penelitian hukum empiris dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian ini adalah alasan masyarakat melakukan penguasaan tanah PT PPI yaitu kurang optimalisasi aset oleh perusahaan, faktor ekonomi masyarakat, dan adanya penggunaan tanah tanpa izin oknum untuk kepentingan pribadi. Upaya penyelesaian sengketa ini melalui negosiasi antara PT PPI dengan masyarakat untuk dilakukan pengosongan lahan. Faktor keberhasilan dalam upaya penyelesaian sengketa ini dipengaruhi dua hal yakni faktor dari perusahaan dan faktor dari masyarakat.

Kata Kunci: Sengketa, Penguasaan Tanah, Alternatif Penyelesaian Sengketa

ABSTRACT

PT Indonesian Trading Company (PT PPI) is a company engaged in the trade sector which has many assets in the form of land and buildings spread throughout Indonesia. One of the assets owned by PT PPI is located on Jalan Kencur, Ancol Village, Pademangan District, North Jakarta City which is designated as a chemical warehouse. Then when it was no longer used, the land was controlled by the surrounding community, causing a dispute between the company and the community. The purpose of this study is to find out the background of the community in controlling the company's land and the settlement efforts that have been made. This type of research is legal research with empirical legal research methods and a case approach. The results of this study are the reasons why the community has taken control of PT PPI's land, namely the lack of optimization of assets by the company, community economic factors, and the existence of unlicensed land use for personal gain. Efforts to resolve this dispute through negotiations between PT PPI and the community for land clearing. The success factor in efforts to resolve this dispute is influenced by two things, namely factors from the company and factors from the community.

Keywords : Dispute, Land Tenure, Alternatif Dispute Resolution

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| PENYATAAN KEASLIAN..... | iii |
| HALAMAN MOTTO | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| KATA PENGANTAR..... | viii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| DAFTAR TABEL | xx |
| DAFTAR GAMBAR..... | xx |
| DAFTAR LAMPIRAN | xi |
| INTISARI | xii |
| ABSTRACT | xii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 4 |
| C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian..... | 4 |
| D. Batasan Masalah..... | 5 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 6 |
| A. Kajian Literatur | 6 |
| B. Kajian Teoritis | 7 |
| 1. Penguasaan Hak Atas Tanah | 7 |
| 2. Kajian Umum Tentang Sengketa | 9 |
| 3. Kajian Penyelesaian Sengketa..... | 11 |
| 4. Kajian Alternatif Penyelesain Sengketa – Non Peradilan..... | 12 |
| C. Kerangka Pemikiran | 16 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 19 |
| A. Format Penelitian | 19 |
| B. Lokasi Penelitian | 19 |
| C. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data | 20 |
| 1. Sumber Data..... | 20 |
| 2. Teknik Pengumpulan Data..... | 21 |

| | |
|---|-----------|
| D. Informan dan Teknik Pengambilan Informan | 21 |
| 1. Informan..... | 21 |
| 2. Teknik Pengambilan Informan..... | 21 |
| E. Analisis Data..... | 23 |
| 1. Analisis data sebelum ke lapangan | 23 |
| 2. Analisis data selama di lapangan | 23 |
| BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN | 25 |
| A. Gambaran Umum Wilayah Kota Jakarta Utara..... | 25 |
| 1. Letak Wilayah | 25 |
| 2. Kependudukan..... | 26 |
| 3. Pola Tata Ruang | 27 |
| B. Gambaran Umum Wilayah Kecamatan Pademangan | 28 |
| 1. Kondisi Geografis | 28 |
| 2. Keadaan Penduduk dan Sosial Ekonomi..... | 29 |
| C. Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Ancol | 30 |
| 1. Kondisi Geografis | 30 |
| 2. Keadaan Penduduk dan Sosial Ekonomi..... | 31 |
| D. Gambaran Umum PT Perusahaan Perdagangan Indonesia | 34 |
| 1. Landasan Hukum | 34 |
| 2. Kedudukan dan Aset Perusahaan | 35 |
| 3. Aset di Jalan Kencur (Komplek Pergudangan Kencur) | 39 |
| BAB V ASET PT PPI: SENGKETA PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT DAN PENYELESAIANNYA | 41 |
| A. Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Terhadap Aset Perusahaan | 42 |
| 1. Kurangnya Optimalisasi Aset Oleh Perusahaan | 42 |
| 2. Faktor Ekonomi Masyarakat sebagai Alasan Menguasai Tanah | 43 |
| 3. Penggunaan Tanah Tanpa Izin Oleh Oknum Untuk Kepentingan Pribadi (Masyarakat) | 44 |
| B. Negosiasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah antara PT PPI dengan Masyarakat | 47 |
| 1. Persiapan Pengosongan Tanah..... | 48 |
| 2. Proses Pengosongan Tanah | 578 |
| 3. Pasca Pengosongan Tanah | 62 |
| C. Pendekatan Sosiologis dalam Penanganan Sengketa Tanah di Masyarakat | 64 |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 1. Faktor dari Perusahaan | 64 |
| 2. Faktor dari Masyarakat | 66 |
| BAB VI PENUTUP | 68 |
| A. Kesimpulan | 68 |
| B. Saran | 70 |
| DAFTAR PUSTAKA | 71 |
| LAMPIRAN..... | 73 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 1. Jenis Data, Sumber Data, dan Teknik Pengambilan Data..... | 22 |
| Tabel 2. Mata Pencaharian Penduduk di Kota Jakarta Utara Tahun 2022..... | 27 |
| Tabel 3. Mata Pencaharian Penduduk di Kecamatan Pademangan | 30 |
| Tabel 4. Mata Pencaharian Penduduk di Kelurahan Ancol Tahun 2022 | 31 |
| Tabel 5. Data Sumber Daya Manusia di Divisi Manajemen Aset Tahun 2023 | 37 |
| Tabel 6. Data Kepemilikan Aset PT PPI di Jalan Kencur..... | 40 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 1. Diagram Alir Kerangka Berpikir..... | 18 |
| Gambar 2. Persentase Luas Kecamatan di Kota Jakarta Utara Tahun 2023 | 26 |
| Gambar 3. Persentase Luas Kelurahan di Kecamatan Pademangan | 29 |
| Gambar 4. Taman Impian Jaya Ancol..... | 32 |
| Gambar 5. Pelabuhan Sunda Kelapa..... | 32 |
| Gambar 6. Tiga Kampung Kumuh di Pinggir Kali Ancol Tahun 2022..... | 33 |
| Gambar 7. Permukiman Kumuh di Kampung Dao Ancol Tahun 2022..... | 34 |
| Gambar 8. Kantor Pusat PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia | 35 |
| Gambar 9. Persentase Kluster Aset di PT.PPI Tahun 2023 | 38 |
| Gambar 10. Sistem Monalisa | 39 |
| Gambar 11. Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Terhadap Aset PT PPI..... | 47 |
| Gambar 12. Bangunan Tempat Tinggal Semi Permanen di Jalan Kencur..... | 51 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam bidang agraria, tanah mencakup keseluruhan dimensi kehidupan seperti lingkungan, sosial, kultural, ekonomi, dan politik sehingga memiliki arti penting dalam hidup manusia. Tanah merupakan aset dan ruang hidup yang menempati kedudukan khusus dalam masyarakat. Peran penting tanah dalam kehidupan manusia adalah sebagai tempat menggantungkan hidup, tempat untuk mendirikan bangunan, membuka perkebunan, bercocok tanam, dan kegiatan lainnya. Tanah juga merupakan tempat kembalinya manusia seperti awal diciptakan manusia. Dengan urgensi yang dimilikinya, tanah menjadi obyek yang sangat rentan menimbulkan banyak perselisihan sehingga tidak jarang ditemukan terjadinya sengketa tanah.

Munculnya sengketa pertanahan ini bersumber dari perorangan ataupun badan hukum yang melakukan pengaduan mengenai tuntutan dan keluhan-keluhan hak atas tanah baik itu status tanahnya maupun prioritas kepemilikannya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 Ayat (1) dan (2) disebutkan bahwa negara memberikan jaminan dan kepastian hak atas tanah dengan memberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang merupakan alat bukti kuat bagi pemilik tanah.

Tentu sudah tidak asing kembali mendengar kasus mengenai orang, kelompok, atau etnis tertentu yang menguasai tanah orang lain yang bukan haknya seperti menggarap tanah, membangun di atasnya, menyewakannya, bahkan menjualnya. Faktanya, seseorang atau badan hukum yang memiliki tanah dan sudah bersertipikat namun belum mampu untuk menggarap dengan maksimal menjadikan potensi dan peluang bagi pihak lain masuk dan menguasai tanah tersebut.

Seperti yang terjadi di Kelurahan Panggung Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal terjadinya penguasaan tanah aset PJKA milik dari PT KAI (Persero) oleh

masyarakat. Hal ini dibuktikan oleh pihak PT KAI berupa peta *Grondkaart* yaitu peta yang berisi hasil pengukuran dan penetapan. *Grondkaart* memiliki fungsi yang sama dengan bukti kepemilikan hak baik itu bagi perorangan atau badan hukum swasta. Setelah lahirnya UUPA, penguasaan dan pemilikan terhadap hak atas tanah harus dilakukan konversi. Konversi tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA ini diatur dalam bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi dari Pasal I – Pasal IX UUPA. Berdasarkan ketentuan itu, aset PJKA tersebut diubah menjadi hak pakai atau hak pengelolaan. Namun, dari pihak PT KAI sendiri “lalai” untuk mendaftarkan hak konversi tanah eigendom ke Badan Pertanahan Nasional. Masyarakat setempat memanfaatkan tanah selama bertahun-tahun dengan menjadikannya permukiman dikarenakan ketidakjelasan hak atas tanahnya dan tidak mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik PT KAI Kota Tegal. Dengan menggunakan teori peran utama *Public Relations*, penyelesaian kasus antara PT KAI Kota Tegal dengan masyarakat berlangsung lancar artinya masyarakat dengan sukarela untuk pindah dengan adanya ganti rugi dari pihak KAI (Puspadiena, 2020).

Seperti yang diketahui, penyelesaian sengketa tanah ini dibagi menjadi dua metode yaitu penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi (peradilan) dan jalur non-litigasi (di luar peradilan). Litigasi yaitu penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan, sedangkan non-litigasi adalah penyelesaian sengketa tanah melalui perundingan atau musyawarah dalam rangka mengakomodir dan menyatukan kepentingan para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan.

Penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi dikenal juga dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)* seperti mediasi, arbitrase, negosiasi, dan konsiliasi. Penyelesaian sengketa tanah menggunakan mekanisme ADR dilaksanakan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa *juncto* Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Penyelesaian sengketa tanah sendiri telah diatur ke dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 21 Tahun

2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Bentuk penyelesaian sengketa alternatif tersebut lebih banyak dilakukan oleh para penguasa maupun perusahaan di Indonesia untuk menyelesaikan perselisihan terutama dalam perjanjian kerja sama karena tuntutan dalam dunia bisnis karena penyelesaiannya bersifat sederhana, tidak membutuhkan banyak waktu, dan biaya yang ringan.

Terkait kasus pertanahan, ini terjadi di Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Kota Administratif Jakarta Utara, sengketa tanah antara PT Perusahaan Perdagangan Indonesia (PPI) dengan masyarakat di sekitarnya. PT PPI merupakan perusahaan di bawah Kementerian Badan Milik Usaha Negara yang bergerak dalam bidang perdagangan dan logistik khususnya dalam usaha di bidang perikanan, pertanian, perdagangan, dan industri pengelolaan.

PT Perusahaan Perdagangan Indonesia sendiri memiliki ratusan aset tanah yang tersebar di seluruh Indonesia yang sebagian besar adalah Hak Guna Bangunan. Seperti yang diketahui bahwa HGB sangat mendukung kegiatan usaha suatu perusahaan seperti mendirikan kantor, ruko, toko, pabrik maupun gudang.

Namun yang menjadi persoalan adalah ketika perusahaan belum mampu mengoptimalkan aset yang dimilikinya. Hal ini menjadikan celah bagi oknum untuk melakukan pendudukan di tanah tersebut. Ini bisa terjadi apabila didukung oleh kondisi masyarakat yang memang memiliki lahan terbatas sehingga berpikir untuk menggarap tanah yang lama tidak digunakan.

Permasalahan di atas inilah yang timbul antara PT Perusahaan Perdagangan Indonesia (PPI) dengan masyarakat yaitu masyarakat membangun bangunan sebagai tempat tinggal di tanah atas nama PT PPI yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan. Hal itu memicu sengketa antara PT Perusahaan Perdagangan Indonesia dengan masyarakat yang disebut sengketa vertikal yaitu sengketa yang melibatkan masyarakat dengan perusahaan. Untuk penyelesaian sengketa penguasaan tanah ini, PT PPI bisa mengajukan gugatan ke pengadilan. Namun, seperti yang diketahui, tidak semua penyelesaian sengketa tanah harus melalui persidangan. Melalui metode penyelesaian sengketa pertanahan non litigasi dapat ditemukan kesepakatan antara PT PPI dengan masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, Peneliti tertarik untuk melakukan evaluasi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa penguasaan tanah antara PT Perusahaan Perdagangan Indonesia dengan masyarakat serta mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi dalam proses penyelesaian tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang pembahasan di atas, peneliti merumuskan masalah menjadi tiga pertanyaan penelitian:

1. Apa yang mendorong masyarakat untuk menguasai tanah Hak Guna Bangunan aset PT Perusahaan Perdagangan Indonesia?
2. Apa upaya yang dilakukan oleh PT Perusahaan Perdagangan Indonesia setelah mengetahui adanya penguasaan tanah aset perusahaan oleh Masyarakat?
3. Apa faktor penyebab keberhasilan dalam upaya penyelesaian sengketa penguasaan tanah tersebut?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian ini adalah untuk:
 - a. Mengetahui latar belakang yang mendorong masyarakat menguasai tanah aset milik PT Perusahaan Perdagangan Indonesia.
 - b. Mengetahui langkah-langkah yang pernah dilakukan oleh PT Perusahaan Perdagangan Indonesia setelah mengetahui adanya penguasaan tanah aset perusahaan oleh Masyarakat.
 - c. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan dalam upaya penyelesaian sengketa penguasaan tanah tersebut melalui.
2. Manfaat penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan secara akademis dan praktis, yaitu:
 - a. Manfaat akademis yaitu menambah wawasan dan pengetahuan yang relevan tentang apa yang mendorong Masyarakat untuk menggarap dan menguasai tanah Hak Guna Bangunan aset PT Perusahaan Perdagangan Indonesia, upaya yang pernah dilakukan oleh PT Perusahaan Perdagangan Indonesia setelah mengetahui adanya penguasaan tanah aset perusahaan oleh Masyarakat serta faktor keberhasilan dalam upaya penyelesaian sengketa penguasaan tanah tersebut.

- b. Manfaat sosial yaitu menjadi gambaran realitas di lapangan \ mengenai kronologis sengketa penguasaan tanah antara suatu perusahaan dengan masyarakat, upaya yang dilakukan oleh perusahaan serta faktor keberhasilan penyelesaian sengketa penguasaan tanah tersebut di luar pengadilan atau non litigasi.
- c. Manfaat praktis yaitu menjadi bahan masukan untuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengenai terjadinya sengketa penguasaan tanah antara suatu perusahaan dengan masyarakat serta faktor keberhasilan penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi.

D. Batasan Masalah

Terdapat batasan masalah dalam penelitian ini sehingga dalam melakukan analisis terhadap penyelesaian sengketa penguasaan tanah antara PT Perusahaan Perdagangan Indonesia dengan masyarakat dapat terfokus, batasan tersebut yaitu:

1. Penggunaan kata “tanah” dan “lahan” memiliki makna yang tidak sama. Penelitian ini menggunakan kata “tanah” yang berarti permukaan bumi yang memiliki batas, penggunaan, dan status hak atas tanahnya.
2. Ada dua cara penyelesaian sengketa pertanahan yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi dan non litigasi (di luar pengadilan). Pada penelitian ini difokuskan pada penyelesaian sengketa tanah melalui jalur di luar pengadilan.
3. Obyek penelitian yang diteliti yaitu bidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Perusahaan Perdagangan Indonesia yang berlokasi di Jalan Kencur Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Kota Jakarta Utara.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, peneliti mengambil kesimpulan sebagai berikut.

1. Latar belakang yang mendorong masyarakat menguasai tanah aset milik PT Perusahaan Perdagangan Indonesia yaitu: (a) PT PPI tidak memanfaatkan tanah tersebut secara optimal sehingga tanah dan bangunan di atasnya menjadi terbengkalai. Selain itu, kurang adanya pengamanan aset dari perusahaan sehingga memicu masyarakat untuk memanfaatkan tanah kosong itu. (b) Faktor ekonomi masyarakat yang kurang mampu untuk mencari tempat tinggal yang lebih baik sehingga mereka memanfaatkan tanah kosong untuk membangun tempat tinggal semi permanen di atasnya. (c) Terjadinya pemanfaatan tanah oleh oknum yang tidak berhak dengan cara menguasai dan menyewakannya kepada pihak lain.
2. Upaya penyelesaian sengketa penguasaan tanah antara PT PPI dengan masyarakat adalah melakukan negosiasi antara pihak PT PPI dengan perwakilan dari masyarakat sehingga mencapai kesepakatan yakni masyarakat bersedia untuk pindah dan diberikan uang pindah dari PPI. Proses penyelesaian sengketa ini terbagi menjadi tiga tahap, yaitu persiapan pengosongan tanah, proses pengosongan tanah, dan pasca pengosongan tanah. Hal yang menjadi perhatian adalah beberapa keluarga membangun kembali tempat tinggal semi permanen di depan tanah aset PT PPI tepatnya di area sekitar sungai.
3. Faktor keberhasilan dalam proses penyelesaian kasus sengketa ini terbagi menjadi dua faktor yaitu: (a) Faktor dari perusahaan yang selalu mengedepankan prinsip GCG (*Good Corporate Governance*) sehingga masyarakat juga merasa diperhatikan kepentingannya. Selain itu, pendidikan dan pengalaman yang mumpuni dari pihak PPI sangat berpengaruh terhadap keberhasilan penyelesaian ini. (b) Faktor dari masyarakat yaitu ketersediaan masyarakat bekerjasama karena menyadari

bahwa tanah tersebut milik PT PPI dan mereka membangun secara ilegal di atasnya. Selain itu, tingkat pendidikan masyarakat yang rendah memudahkan terjadinya kesepakatan apalagi tempat tinggal yang dibangun bersifat semi permanen sehingga tidak memerlukan banyak pertimbangan untuk melakukan pembongkaran.

B. Saran

Saran yang dapat peneliti berikan sebagai bahan masukan antara lain:

1. PT PPI memiliki tanggung jawab sosial terhadap aset yang dimilikinya sehingga diharapkan perusahaan untuk membuat perjanjian kerja sama pola pemanfaatan terbatas untuk menghindari adanya oknum yang memanfaatkan tanah tanpa izin.
2. Peran Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara untuk melakukan penegakan hukum terhadap tanah yang terindikasi terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Achmad & Heryani, Wiwie 2012, *Menjelajah kajian empiris terhadap hukum*, Jakarta, Kencana.
- Arba, H.M. 2017, *Hukum agraria indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Emirzon, J. 2011. *Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase)*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.
- I. 2017. *Metode penelitian hukum & penulisan skripsi, tesis, serta disertasi*, Bandung, Alfabeta.
- Marzuki, Peter Mahmud 2010, *Penelitian hukum*, Jakarta, Kencana.
- Sarjita 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sembiring, J. J., 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, Jakarta, Visimedia.
- Setiawan, O. I. K. 2020, *Hukum agraria*, Bandung, Pustaka Reka Cipta.
- Soekanto, Soerjono 1986, *Pengantar penelitian hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soemartono, G. 2006, *Arbitrase dan mediasi di indonesia*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiyono 2008, *Memahami penelitian kualitatif*, Bandung, Alfabeta.
- Sumardjono, M. S., Ismail, N. & I. 2008. *Mediasi sengketa tanah: potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan*, Jakarta, PT Gramedia.

Jurnal

- Hasim Purba, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan" *Jurnal Law Review*, Vol. 5 No 2. UPH, 2010. Hal 167. Bandingkan dengan Widiyanto, "Potret Konflik Agraria di Indonesia" *Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN*, XII(April, 2013), hal. 23-34
- Ihyamuis, M., Patittingi, F. & Lahae, K., 2022. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertambangan Studi Sengketa Tanah Antara Masyarakat Karunsi'e Dongi dan PT Vale Indonesia Tbk. Amanna Gappa*, Vol. 30 No. 1.
- Martha, A., Ramadhan, M. C. & Zulyadi, R., 2022. *Implementasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi. Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol 5 No. 2.
- Mujiburohman, D. A., 2016. *Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir*, *Jurnal Bhumi*, Vol. 2 No. 2 hal. 151-164.

- Sanjaya, I, M, S., Seputra, I, P, G., Suryani, L, P., 2021. *Akibat Hukum Konversi Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3 No. 3 hal. 282-287.
- Sonata, Depri Liber 2014, 'Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris : Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum' *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 8 No 1.
- Wantu, Fence M 2012, 'Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata', *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 12 No. 3.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara (P.N.) Aduma Niaga Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero)

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1978 tentang Pembentukan Wilayah Kota Dan Kecamatan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2003 tentang Pembatalan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1998 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Dharma Niaga Dan Penggabungan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pantja Niaga Dan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Dharma Niaga Ke Dalam Perusahaan Perseroan (Persero) PT Cipta Niaga.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

- Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Gubernur Nomor 111 Tahun 2014 Tentang Mekanisme Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa

Skripsi

- Puspadiena, R. M., 2020. *Tinjauan Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Milik Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA)*. Fakultas Hukum. Universitas Pancasakti Tegal
- Sholihah, S. A., 2018. *Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Bidang Tanah Pekarangan*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sinaga, R. J. A., 2021. *Status Hak Atas Tanah Yang Tergenang Banjir Rob*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Syahpitri, C. A., 2021. *Penyelesaian Sengketa Lahan Antara PT Mitra Hutani Jaya Dengan Masyarakat Melalui Mediasi Di Kecamatan Teluk Meranti Kabupaten Pelalawan Riau*. Fakultas Hukum. Universitas Islam Riau.