

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWAKARTA  
SEBAGAI MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN  
SENGKETA HAK ATAS TANAH BERSETIFIKAT GANDA**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



**Disusun oleh :**

**Tri Okto Bimo Ashidiq  
30301800365**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWAKARTA  
SEBAGAI MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN  
SENGKETA HAK ATAS TANAH BERSETIFIKAT GANDA**



Disusun oleh :

Tri Okto Bimo Ashidiq  
30301800365

Pada tanggal, 11/5-2022 telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. H. Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum  
NIDN. 210-391-026

**PENGESAHAN SKRIPSI**

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWAKARTA  
SEBAGAI MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN  
SENGKETA HAK ATAS TANAH BERSETIFIKAT GANDA**

**Dipersiapkan dan disusun oleh:**

**TRI OKTO BIMO ASHIDIQ  
NIM: 30301800365**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 22 Agustus 2022

Tim Penguji  
Ketua

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, SH, M.Hum  
NIDN : 06-0504-6702

Anggota

Prof. Dr. H. Widhi Handhoko S.H. M.Kn  
NIDN : 89-8774-0022

Dr. H. Umar Ma'suf, SH, Sp.N, M.Hum  
NIDN : 06-1702-6801

Anggota

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum Unissula

Dr. H. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H.  
NIDN: 06-0707-7601

## SUARAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : TRI OKTO BIMO ASHIDIQ

NIM : 30301800365

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWAKARTA  
SEBAGAI MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN  
SENGKETA HAK ATAS TANAH BERSETIFIKAT GANDA”**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan Tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 29 Agustus 2022

Yang menyatakan,



**Tri Okto Bimo Ashidiq**  
**NIM: 30301800365**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tri Okto Bimo Ashidiq  
NIM : 30301 800 365  
Program Studi : Strata Satu (S1) Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Sebagai  
Mediator Para pihak dalam penyelesaian Sengketa hak atas  
tanah bersertifikat ganda.

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 31 Agustus 2022  
Yang menyatakan,



( Tri Okto Bimo Ashidiq )

\*Coret yang tidak perlu



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Ilmu yang sejati, seperti barang berharga lainnya, tidak bisa diperoleh dengan mudah. Ia harus diusahakan, dipelajari, dipikirkan, dan lebih dari itu, harus selalu disertai doa

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Kedua Orang Tua saya Bapak Suyatno dan Ibu Iriyanti Sri Poerwati;
2. Dosen Pembimbing saya Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum;
3. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA;
4. Almamater saya (segenap Civitas Akademika UNISSULA).



## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan berkah, rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Upaya Pencegahan Tindak Pidana Pinjaman Online Illegal Di Direktorat Reserse Kriminal Khusus Polda Jawa Tengah”. Skripsi ini ditujukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Strata Satu (S1) Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Pidana Universitas Islam Sultan Agung.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, motivasi serta bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tak langsung. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., M. Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Dekan I dan Bapak Arpangi, S.H., M.H selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan tuntunan dan arahnya kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.

6. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H selaku Dosen Wali.
7. Bapak dan Ibu dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yang telah berkenan memberikan pengarahan dan masukan kepada penulis.
8. Bapak Bapak Yayat Hidayat, S.H. selaku Kepala Devisi Persengketaan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yang telah berkenan meluangkan waktunya bagi penulis untuk melakukan wawancara.
9. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Bapak Suyatno dan Ibu Iriyanti Sri Poerwati selaku kedua orang tua yang selalu memberikan kasih sayang dan banyak memberikan doa yang terus menerus tanpa henti, motivasi serta dukungan moral maupun material kepada penulis sampai akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
11. Kakak Aditya Rio Prabowo dan Dwiki Senja Prabowo yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis sampai akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
12. Sahabat SAKTE dan teman satu angkatan yang bersama-sama dengan penulis berjuang untuk mengerjakan skripsinya masing-masing. Semoga rekan-rekan yang telah saling berbagi semangat, motivasi, serta inspirasi akan dicatat nantinya oleh Allah SWT sebagai amal sholeh.
13. Perangkat Desa, warga sekitar dan teman-teman KKN Desa Plalangan.
14. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam membantu penulisan skripsi ini.



Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan pengetahuan kepada pembaca.

Semarang, 29 Agustus 2022

Penulis

Tri Okto Bimo Ashidiq



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
SUARAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xiii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
1. Kegunaan Teoritis :.....	6
2. Kegunaan Praktis.....	6
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	8
1. Pendekatan Penelitian.....	8
2. Spesifikasi Penelitian.....	8
3. Sumber Data.....	8
4. Metode Pengumpulan Data.....	10

5.	Lokasi dan Subyek Penelitian.....	11
6.	Metode Analisis Data.....	11
G.	Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
A.	Tinjauan Umum Hukum Agraria .....	13
	Pengertian Agraria .....	13
B.	Tinjauan Umum Tentang Tanah Dan Hak – Hak Atas Tanah .....	17
	Pengertian Hak Atas Tanah.....	17
C.	Tinjauan Badan Pertanahan Nasional .....	20
	1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional .....	20
	2. Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan .....	23
D.	Tinjauan Umum Sengketa Hukum Atas Tanah .....	24
E.	Perspektif islam tentang tanah .....	34
	1. Pemilikan Tanah dalam Islam.....	34
	2. Pandangan Al-quran tentang tanah .....	35
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>38</b>
A.	Peran Dan Cara Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersetifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta .....	38
B.	Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah Bersetifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta .....	47
	1. Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah dan Sertifikat Ganda .....	49
	2. Solusi untuk meminimalisir terjadinya sengketa hak atas tanah bersetifikat ganda .....	62

BAB IV PENUTUP.....	65
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA .....	68



## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peran dan cara pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di kantor pertanahan kabupaten purwakarta dan untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam pelaksanaan menyelesaikan sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi yaitu metode yang menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke objeknya.

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam pengerjaan skripsi ini yaitu penelitian hukum empiris yang juga di dukung oleh data wawancara dan bersifat deskriptif analitis yang tidak bertujuan untuk menguji hepotesis.

Hasil penelitian yaitu Peran dan cara penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yakni diawali dengan pengaduan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta perihal objek tanah yang bersengketa, selanjutnya dilakukan pemanggilan para pihak yang bersengketa untuk mediasi, pada saat mediasi dilakukan, Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta telah menyiapkan tim mediator yang telah ditunjuk berdasarkan Surat Keputusan yang mana orang-orang ini sebagai penengah yang membantu menyelesaikan permasalahan pihak – pihak yang bersengketa. Bentuk penyelesaian terhadap sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda dapat dilakukan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah atau mediasi yang dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Apabila tidak mencapai kata kesepakatan maka dipersilahkan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Dan Hambatan yang seringkali di alami Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda adalah menunggu hasil putusan dari Pengadilan Negeri Purwakarta, yang dimana menunggu hasil putusan tersebut memakan waktu yang lama. Salah satu solusi dari masalah ini yaitu mempercepat proses jalannya pengadilan Jikalau penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di tempuh melalui jalur pengadilan. Karena menunggu putusan dari Pengadilan Negeri Purwakarta sangat memakan banyak waktu yang merugikan pihak yang terlibat.

**Kata Kunci :** *Sengketa, hak atas tanah bersertifikat ganda*



## **ABSTRACT**

*The purpose of this study was to determine the role and method of implementing the resolution of disputes over land rights with dual certificates at the land office of Purwakarta Regency and to find out the obstacles and solutions in the implementation of resolving disputes over land rights with dual certificates at the Land Office of Purwakarta Regency.*

*The method used in writing the thesis is a method that emphasizes research that aims to obtain legal knowledge empirically by going directly to the object.*

*Specifications The research used in this thesis is empirical legal research which is also supported by interview data and is descriptive analytical which does not aim to test hypotheses.*

*The results of the study are the role and method of resolving land rights disputes with dual certificates at the Land Office of Purwakarta Regency, namely starting with a complaint to the Purwakarta Regency Land Office regarding the object of the disputed land, then calling the parties to the dispute for mediation, when mediation is carried out, the Land Office Purwakarta Regency has prepared a team of mediators who have been appointed based on a Decree in which these people act as mediators who help resolve the problems of the disputing parties. The form of settlement of land rights disputes with dual certificates can be carried out directly by the parties by deliberation or mediation conducted outside the court with or without a mediator. If an agreement is not reached, you are welcome to file a lawsuit in court. And the obstacle that is often experienced by the Purwakarta Regency Land Office in resolving land rights disputes with dual certificates is waiting for the results of the decision from the Purwakarta District Court, which takes a long time to wait for the decision. One solution to this problem is to speed up the court process. If the settlement of land rights disputes with multiple certificates is pursued through the courts. Because waiting for a decision from the Purwakarta District Court is very time consuming which is detrimental to the parties involved.*

**Keywords:** *Disputes, land rights with multiple certificates*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Agraria dalam pembangunan saat ini tidak terbatas pada lahan, tetapi memiliki cakupan yang lebih luas. Terutama jika di hubungkan dengan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 khususnya pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Bumi merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa, tidak terpisahkan dari kehidupan makhluk hidup, sehingga bumi memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia termasuk tanah di dalamnya.

Indonesia merupakan negara agraris, sehingga tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Bumi merupakan salah satu sumber daya alam yang penting bagi keberadaan manusia, hubungan antara manusia dengan bumi tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga bumi juga menyediakan sumber daya bagi kelangsungan hidup manusia. Karena keadaan bumi penting bagi manusia, tidak jarang mereka menimbulkan sengketa tanah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Made Yudha Wismaya, I Wayan Novy Purwanto *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 2

Fenomena sengketa tanah memang tidak biasa. Perselisihan ini terjadi antara masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan investor, masyarakat dengan masyarakat, bahkan antara pemerintah dengan pemerintah. Sebagian besar masalah ini disebabkan oleh akuisisi infrastruktur untuk pembangunan, industri, perumahan, pariwisata dan perkebunan besar. Di luar Jawa misalnya, terjadi sengketa tanah antara masyarakat adat yang mempertahankan hak ulayat dan kapitalis besar yang menerima konsesi untuk kehutanan, pertambangan, termasuk ekstraksi minyak dan gas, dan pembangunan pertanian menurut model PIR (Perkebunan Inti Rakyat).<sup>2</sup> Oleh karena itu Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai pihak mempunyai tugas untuk melaksanakan administrasi di bidang pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga swadaya masyarakat yang unit kerjanya adalah Kanwil Kadaster Nasional, yang bertanggung jawab di bidang pertanahan di setiap provinsi atau kota langsung di bawah Kadaster Nasional di bawah Pemerintah Pusat, yang bertanggung jawab dalam pemeliharaan kadaster dan untuk menjaga kadaster umum.

BPN pertama kali dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988. Dan menurut Perpres No 26 Tahun 2015 BPN bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah,

---

<sup>2</sup> Widya Yuridika, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria*, Juni 2018, hlm.12

penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Salah satu program Badan Pertanahan Nasional adalah penyelesaian kasus pertanahan Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan, pengkajian dan kasus pertanahan.

Sengketa tanah atau yang biasa dikatakan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Secara singkat, masyarakat umumnya mengenal sengketa merupakan permasalahan kepemilikan antar dua pihak, yang umumnya terjadi karena kedua pihak mengklaim kepemilikan atas suatu tanah. Penyebab adanya sengketa tanah ini sangat beraneka ragam, bisa karena proses sertifikasi tanah yang kurang jelas, adanya rasa abai administrasi pada properti sendiri sehingga mudah diklaim oleh pihak lain, dan kelalain lain yang menyebabkan terjadinya tidak tertib administrasi.<sup>3</sup> Konflik Pertanahan ini bisa terjadi antara perorangan, kelompok, badan hukum, lembaga, ataupun organisasi.

Di beberapa wilayah termasuk Kabupaten Purwakarta tidak sedikit kasus sengketa tanah yang terjadi. Salah satunya adalah kepemilikan hak atas tanah bersertifikat ganda. Sertifikat ganda adalah tanah yang dimiliki oleh beberapa pihak. Penggandaan tanah dapat menimbulkan ketidakpastian

---

<sup>3</sup> Apa itu Sengketa Tanah? <https://kfmap.asia/blog/apa-itu-sengketa-tanah/771> diakses pada tanggal 13-9-2021 pukul 18:00 WIB

hukum bagi pemilik tanah, yang tentunya tidak dapat diperkirakan pada saat pendaftaran tanah di Indonesia. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus sengketa di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun dua tahun saja, jumlah kasus sengketa tanah yang dilaporkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkat sekitar lima ribu kasus. Dugaan kuat, bahwa sengketa pertanahan bersertifikat ganda ditengarai oleh kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilik tanah serta kurangnya transparansi info di masyarakat yang menjadi faktor penyebab timbulnya sengketa – sengketa tanah di Indonesia.

Di daerah lain, selain sengketa, tanah dapat diselesaikan dengan dua cara, yaitu:

- a. Memecahkan langsung dengan berkonsultasi.
- b. Dalam hal perselisihan tentang penggunaan tanah secara ilegal yang diizinkan oleh hukum, diselesaikan di pengadilan, dirujuk ke Pengadilan dalam proses perdata atau pidana. Undang-Undang No. 51/Prp/1960 tentang larangan penggunaan tanah tanpa izin atau kuasa yang sah atau melalui pengadilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa tanah dapat diajukan ke pengadilan, baik secara umum maupun secara administratif. Namun, bukan rahasia lagi bahwa relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dinilai kurang efisien dibandingkan memakan waktu dan biaya.<sup>4</sup> Beberapa

---

<sup>4</sup> Widya Yuridika, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria, Juni 2018*, hlm12.



permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) melalui ”mediasi”.<sup>5</sup> Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator. Dengan penjabaran yang telah di jelaskan diatas, maka terlihat bahwa peran Badan Pertanahan Nasional sangat penting dalam menyelesaikan sengketa pertanahan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.

Dengan demikian penulis tertarik untuk membahas dalam Skripsi ini yang berjudul **“Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas ada beberapa permasalahan yang akan dikaji dalam penulisan ini, yakni sebagai berikut :

1. Bagaimana peran dan cara pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta?
2. Apa saja hambatan dan solusi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta?

---

<sup>5</sup> Herwandi, 2010, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, hal.2

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian hukum ini adalah :

1. Untuk mengetahui peran dan cara pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta.
2. Apa saja hambatan dan solusi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta?

### **D. Kegunaan Penelitian**

Manfaat dari penelitian hukum ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan Teoritis :
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi pengetahuan tentang sistem kedudukan Kantor Pertanahan sebagai prmediator pihak-pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi refrensi perihal sengketa pertanahan yang ada di Indonesia.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Hasil Penelitian ini diharapkan menjadi jawaban atas masalah yang diteliti.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat untuk mengetahui apa saja sengketa pertanahan yang bisa saja terjadi di masyarakat.

- c. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi pembelajaran bagi masyarakat agar terhindar dari sengketa dari macam-macam sengketa pertanahan.

## E. Terminologi

### 1. Kedudukan

Kedudukan juga dapat diartikan sebagai posisi jabatan seseorang dalam memiliki sebuah kekuasaan. Dimana orang yang memiliki kekuasaan dapat mempengaruhi kedudukan atau statusnya di tempat tinggalnya tersebut.

### 2. Peran

Perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.<sup>6</sup>

### 3. Kantor Pertanahan

Tempat penyelesaian masalah – masalah di bidang pertanahan.

### 4. Kabupaten Purwakarta

Sebuah kabupaten di provinsi Jawa Barat, Indonesia.

### 5. Mediator

Mediator adalah Hakim atau pihak lain yang memiliki Sertifikat Mediator sebagai pihak netral yang membantu Para Pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Peran* <https://kbbi.web.id/peran> Diakses pada tanggal tanggal 20-9-2021 pukul 21:00 WIB

<sup>7</sup> Pengertian dan ruang lingkup mediasi, <https://pa-tigaraksa.go.id/pengertian-dan-ruang-lingkup-mediasi/> Diakses pada tanggal tanggal 21-9-2021 pukul 15:00 WIB

#### 6. Penyelesaian Sengketa

Cara menyelesaikan perselisihan atau perkara antara satu pihak dengan pihak lainnya.

#### 7. Pertanahan

Hal-hal yang berhubungan dengan kepemilikan tanah milik. Pertanahan berasal dari kata dasar tanah<sup>8</sup>.

### F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis sosiologis, yang mana menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam pengerjaan skripsi ini adalah penelitian hukum empiris yang juga di dukung oleh data wawancara dan bersifat deskriptif analitis yang tidak bertujuan untuk menguji hepotesis.

#### 3. Sumber Data

Penulis menggunakan sumber data untuk dijadikan rujukan dalam penulisan. Adapun jenis data yang digunakan, yaitu :

---

<sup>8</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Pertanahan* <https://lektur.id/arti-pertanahan/> Diakses pada tanggal 21-9-2021 pukul 15:00 WIB

a. Data primer

Data Primer adalah data yang didapatkan dalam bentuk fakta ataupun keterangan secara langsung dari narasumber yang dikumpulkan oleh peneliti melalui upaya pengambilan data di lapangan. Bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta.

b. Data Sekunder

Data sekunder didapatkan secara tidak langsung. Data sekunder dapat diperoleh dari buku-buku, arsip, laporan, jurnal, dan sebagainya. Data sekunder ini dapat digunakan sebagai pelengkap data primer. Bahan hukum sekunder dibagi menjadi 3 yaitu :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Yaitu:

- a) Undang – Undang Dasar Tahun 1945
- b) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria
- c) Undang - Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- d) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).



## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif.<sup>9</sup>

## 4. Metode Pengumpulan Data

Penggunaan metode yang tepat akan sangat mempermudah bagi peneliti dalam menganalisa data – data yang ada. Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data yaitu :

### a. Studi Lapangan

Yaitu penelitian yang mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat untuk mengungkap fakta–fakta guna memperoleh data dengan cara terjun langsung ke lapangan.

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

---

<sup>9</sup> *Wajib Dibaca! 6 Tips Dasar Penulisan Hukum*,  
<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57398fe1dc462/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum> Diakses pada tanggal 22-9-2021 pukul 17:00 WIB

1) Teknik Observasi

Pengamatan dilakukan secara langsung mengenai penyelesaian permasalahan dalam sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta sebagai mediator para pihak untuk dianalisis dalam penulisan skripsi.

2) Teknik Wawancara

Teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung dengan narasumber yang bersangkutan dalam permasalahan yang diteliti.

b. Study Pustaka

Penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka dengan cara membaca mempelajari buku – buku, dokumen, perundang – undangan dan sebagainya.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta.

6. Metode Analisis Data

Teknis analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dengan menggunakan metode interaktif. Metode kualitatif interaktif merupakan studi mendalam yang menggunakan teknik pengumpulan data langsung dari rang dalam lingkungan alamiahnya.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Gamal Thabrani, *Metode Penelitian Kualitatif: Pengertian, Karakteristik & Jenis* <https://serupa.id/metode-penelitian-kualitatif/> Diakses pada tanggal 22-9-2021 pukul 17:00 WIB

## **G. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : Pendahuluan**

Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Membahas tentang tinjauan umum hukum agraria, tinjauan umum tentang tanah dan hak – hak atas tanah, tinjauan umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), tinjauan umum sengketa hukum atas tanah, perspektif islam tentang tanah.

### **BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasannya yang menguraikan dan rumusan permasalahan penelitian yang meliputi : Bagaimana kedudukan dan peran Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta sebagai mediator para pihak dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dan bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah bersertifikat ganda di Kabupaten Purwakarta.

### **BAB IV : Penutup**

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan yang diperoleh serta saran yang ingin dikemukakan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Hukum Agraria

##### 1. Pengertian Agraria

Istilah agronomi berasal dari kata akker (Belanda), agros (Yunani) yang berarti tanah pertanian, agger (Latin) atau tanah, agrarius (Latin) yang berarti budidaya, sawah, pertanian, agrarian (dalam bahasa Inggris) berarti areal pertanian.<sup>11</sup>

Yan Pramadya Puspa mendefinisikan hukum pertanian, *agrarisch recht* (Belanda), agrarian law (Inggris) sebagai ketentuan global hukum perdata, hukum tata negara dan hukum administrasi yang mengatur hubungan antara orang-orang (termasuk badan hukum) dengan tanah, air dan ruang angkasa di seluruh negeri dan mengelola yurisdiksi mereka.<sup>12</sup>

Herman Soesangobeng membedakan antara hukum pertanahan dengan hukum agraria. Hukum pertanahan merupakan 'lex generalis' sedangkan hukum agraria adalah 'lex specialis' dalam hubungan pemilikan dan pengolahan tanah. Menurutnya, hukum pertanahan memuat filosofi, asas, ajaran dan teori tentang norma-norma dasar pertumbuhan serta perolehan hak kepemilikan tanah sebagai benda yang menjadi objek harta kekayaan. Sedangkan hukum agraria, merupakan pelaksanaan norma-norma hukum pertanahan, tentang penggunaan dan

---

<sup>11</sup> Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria ( Suatu Pengantar )*, UMSU Press, Medan, 2018, hlm. 6

<sup>12</sup> *Ibid* hlm. 9

pemanfaatan tanah sebagai benda tidak tetap yang melahirkan hak perorangan untuk menikmati hasil tanah baik oleh masyarakat maupun orang pribadi yang hak disebut sebagai hak agraria.<sup>13</sup>

Di lain sisi, A.P. Parlindungan membagi ruang lingkup atas pengertian agraria berdasarkan UUPA, yaitu:

- a. Dalam arti sempit; bahwa agraria berwujud sebagai hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja,
- b. Dalam arti luas; agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (sebagai penjabaran dari pemaknaan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA).<sup>14</sup>

Hukum pertanian tidak terbatas pada satu perangkat hukum saja, tetapi pada seperangkat badan hukum yang masing-masing memberikan hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu, yang termasuk dalam pengertian pertanian, yaitu:

- a. UU Pertanahan mengatur tentang penguasaan tanah di bawah permukaan tanah.
- b. Hukum air mengatur tentang hak penguasaan air.
- c. Undang-Undang Pertambangan mengatur kontrol atas bahan tambang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Pertambangan.
- d. Undang-undang Perikanan mengatur tentang penguasaan sumber daya alam negara.

---

<sup>13</sup> Moh Fadli dkk, *Politik Hukum Agraria*, Komite I Dewan Perwakilan Daerah RI 2014, hlm. 25

<sup>14</sup> Rahmat Ramadhani, *Op cit.*, hlm. 7



- e. Undang-Undang Unsur Ruang dan Pengendalian Energi mengatur tentang hak menguasai energi dan unsur di ruang angkasa sebagaimana diatur dalam Pasal 48 UUPA.<sup>15</sup>

Sumber-sumber agraria merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang fundamental dan vital untuk kelangsungan kehidupan umat manusia. Bagi rakyat Indonesia, sumber-sumber agraria mempunyai arti dan fungsi yang sangat luas, selain mempunyai fungsi ekonomi, sumber-sumber agraria juga mempunyai arti secara sosial, politik, budaya dan bahkan religius. Hal ini bermakna bahwa sumber-sumber agraria selain merupakan faktor produksi secara ekonomi, juga sebagai landasan struktur sosial yang utama. Karena itu, penguasaan atas sumber-sumber agraria akan berimplikasi pada akumulasi kekuasaan yang lebih luas, baik ranah fisik maupun sosial. Penguasaan atas sumber-sumber agraria bukan hanya membentuk aset, tetapi menjadi dasar perolehan kuasa-kuasa ekonomi, sosial dan politik.

Kompleksitas hubungan-hubungan agraria (khususnya penguasaan dan pemanfaatan tanah) karena bukan hanya menyangkut hubungan manusia dengan tanah, melainkan juga menyangkut hubungan manusia dengan manusia. Hubungan manusia dengan tanah hanya akan bermakna jika terjadi proses aktivitas atau kerja dalam bentuk kegiatan penggarapan dan penguasaan lahan. Dalam proses produksi inilah akan melahirkan hubungan-hubungan lain antara manusia dengan manusia,

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 9-10

misalnya hubungan antara pemilik tanah dengan penggarap, antara penyakap dan buruh tani, antara sesama buruh tani, dan sebagainya<sup>16</sup>

Sejalan dengan itu, terdapat dua jenis hubungan dalam hubungan manusia menguasai dan memanfaatkan sumber-sumber agraria, yaitu: Pertama, hubungan teknis pengelolaan sumber-sumber agraria melalui aktivitas produksi. Kedua, hubungan sebagai subjek agraria (masyarakat, negara dan swasta) yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses produksi sumber-sumber agraria. Hubungan pertama disebut hubungan teknis agraria sedang yang kedua disebut hubungan sosial agraria.

Dari hubungan-hubungan agraria di atas kemudian muncul pengaturan mengenai hak dan kewajiban dari orang-orang atau kelompok orang yang terlibat di dalamnya. Adanya hak dan kewajiban inilah yang kemudian menciptakan hukum agraria sebagai pengaturan mengenai hubungan antar subjek hukum dengan keberadaan tanah, perairan, udara/ruang angkasa, dan segala kekayaan alam yang terdapat di atas permukaan tanah dan di dalam perut bumi dalam suatu wilayah tertentu. Dengan demikian, hukum agraria pada hakekatnya adalah suatu upaya untuk menciptakan keteraturan dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah, perairan, udara, ruang angkasa, dan segala kekayaan alam yang terdapat di atas permukaan tanah dan di dalam perut bumi. Lebih jauh lagi, karena di dalam pengaturan ini melibatkan orang-orang dalam suatu

---

<sup>16</sup> Moh Fadli dkk, *Opcit.*, hlm. 28

struktur tertentu, maka hukum agraria merupakan upaya mewujudkan rasa keadilan masyarakat.<sup>17</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Dan Hak – Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Menurut Syukran Yamin Lubis Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Menurut Boedi Harsono penegasan kata “yurisdiksi” ada dalam hukum pertanahan, oleh karena itu hak atas tanah juga dipahami sebagai hak yang meliputi seperangkat hak, kewajiban dan/atau larangan yang dipikul oleh pemilik hak. dari tanah yang memenuhi syarat, dan oleh karena itu pada hakekatnya hak atas pembuktian menegaskan hak dan kewajiban serta melarang badan hukum untuk menentang hak atas tanah yang dimilikinya.

Ciri hukum pertanahan adalah bahwa orang yang berhak menggunakan tanah mempunyai hak pakai atau hak pakai atas tanah yang menjadi haknya, oleh karena itu keadaan hak guna tanah berbeda dengan status hak pakai tanah.<sup>18</sup>

Ada sejumlah prinsip hukum dalam UUPA yang menjadi dasar pengembangan UUPA. Asas hukum dalam UUPA adalah: asas kesukuan (pasal 1), asas bahwa kepentingan nasional di atas kepentingan pribadi

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 28-29

<sup>18</sup> Rahmat Ramadhani S.H., M.H, *Hukum Agraria ( Suatu Pengantar )*, UMSU Press, Medan,2018,hlm. 47

atau kelompok (pasal 3), asas bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (What). Pasal 6) asas bahwa tanah pertanian harus dilaksanakan secara aktif oleh pemiliknya (Pasal 17), asas persamaan hak bagi semua warga negara (Pasal 9, 11, 13) dan asas guna lahan/tanah guna lahan. Prinsip terakhir adalah penggunaan setiap sentimeter tanah di pedesaan dengan cara yang paling efisien, dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip keberlanjutan, optimalitas, harmoni dan keseimbangan (LOSS). Sedangkan Safe, Orderly, Seamless and Wellness (ATLAS) adalah prinsip penggunaan lahan di perkotaan. Implementasi penuh UUPA dan semua peraturan yang berasal darinya harus diilhami oleh prinsip-prinsip di atas.<sup>19</sup>

Menurut asas kebangsaan, tanah, air, dan ruang angkasa adalah hak abadi bangsa Indonesia (Mzm 1). Pasal 2 menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat melakukan kontak penuh dengan tanah, air, dan ruang angkasa. Oleh karena itu, setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memiliki dan menggunakan tanah tersebut.<sup>20</sup>

Asas mendahulukan kepentingan nasional di atas kepentingan pribadi dan kelompok berarti bahwa walaupun suatu hak dikaitkan dengan tanah, jika sewaktu-waktu diperlukan oleh pemerintah, hak itu harus dicabut sesuai dengan undang-undang. Demikian pula, kepentingan masyarakat hukum tertentu (misalnya masyarakat adat) harus tunduk

---

<sup>19</sup> Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas – Asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, 2014, hlm 66

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm 66-67

pada kepentingan nasional. Namun, kepentingan individu atau kelompok tidak akan dikorbankan demi kepentingan nasional.

Inilah prinsip UUPA dalam rangka pemanfaatan pertanian untuk kepentingan rakyat. Kategori dasar tersebut mencakup persyaratan:

- a) Pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- b) Pasal 3 dan 5 yang membatasi berlakunya hukum adat dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasar atas persatuan bangsa.
- c) Pasal 18 yang memungkinkan negara mencabut hak atas tanah untuk kepentingan umum.<sup>21</sup>

Asas bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, oleh karena itu, jika negara membutuhkan tanah, untuk kepentingan umum atau untuk banyak orang, harus membayar dan menggantinya. Asas ini juga mengatur bahwa penggunaan tanah harus sesuai dengan Perencanaan Wilayah dan Wilayah yang ditentukan oleh pemerintah/wilayah, dengan memperhatikan sifat dan tujuan pemberian hak, dan bahwa tanah tidak boleh diabaikan. Selanjutnya, tanah tersebut hanya digunakan sebagai komoditas/investasi nonkomersial. Untuk menegaskan hak-hak orang lain, prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial adalah menyediakan saluran keluar/saluran air bagi daerah-daerah yang dibatasi oleh tanah-tanah lain.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas – Asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, 2014, hlm 67

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm 68

## C. Tinjauan Badan Pertanahan Nasional

### 1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Tugas utama Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden Manajemen dan pengembangan kadaster Undang-Undang Pokok Pertanian dan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang pengelolaan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah yang berkaitan dengan tanah didasarkan pada kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Pembangunan wilayah bertujuan untuk menciptakan kehidupan dan kebahagiaan masyarakat mencapai tujuan nasional yaitu masyarakat adil dan makmur merata baik secara finansial maupun spiritual menurut Pancasila.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Meita Djohan Oe, *Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*, Universitas Bandar Lampung, 2006, hlm 63



Menurut perpres no. 48 Tahun 2020 pasal 1 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Dalam pasal 2 perpres no. 48 Tahun 2020 menyebutkan bahwa BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN terdiri atas :

- a) Kepala yang dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang;
- b) Wakil Kepala yang dijabat oleh Wakil Menteri Agraria dan Tata Ruang;
- c) Susunan unit organisasi Eselon I teknis menggunakan susunan organisasi Eselon I pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang tugas dan fungsinya bersesuaian.

Dengan Keputusan Presiden sesuai dengan Pasal 3 (48) Undang-Undang Tahun 2020, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a) Mengembangkan dan menetapkan kebijakan pertanahan;
- b) Menyusun dan melaksanakan kebijakan di bidang survei dan pemetaan;
- c) Menyusun dan melaksanakan kebijakan penetapan dan pendaftaran hak atas tanah;
- d) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang realokasi tanah, pengembangan wilayah masyarakat, tata guna lahan, penataan

- wilayah dan struktur wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu;
- e) Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pembangunan;
  - f) Mengembangkan dan menerapkan kebijakan yang konsisten dengan rencana perencanaan penggunaan lahan untuk mengontrol dan memantau hak atas tanah dan properti serta penggunaan dan penggunaan lahan;
  - g) Mengembangkan dan melaksanakan kebijakan untuk pengelolaan dan pencegahan sengketa dan konflik dan untuk pengelolaan masalah pertanahan;
  - h) Memantau pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
  - i) Melaksanakan koordinasi, pembinaan, dan dukungan administrasi seluruh unit organisasi BPN;
  - j) Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi lahan dan lahan garapan melakukan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
  - k) Melaksanakan pembangunan sumber daya manusia di bidang kebumihan.

Kantor Pertanahan yang pada dasarnya sebagai instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam agenda nasionalnya telah mencanangkan agendanya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memiliki 11 agenda kebijakan yaitu :

- a) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.

- b) Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
- c) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenureship*).
- d) Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
- e) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
- f) Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
- g) Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- h) Membangun data base kepemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
- i) Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
- j) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
- k) Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.<sup>24</sup>

## 2. Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Kantor Wilayah sesuai dengan alinea 1 Keppres no. Berdasarkan Pasal 48 Tahun 2020 dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) kantor pertanahan per kabupaten/kota. Tugas, fungsi, susunan organisasi,

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm 66

dan tata kerja Kanwil Perempuan dan Anak serta Kantor Wilayah ditetapkan oleh Kepala setelah mendapat persetujuan Menteri Pemerintah di bidang aparatur negara.

#### **D. Tinjauan Umum Sengketa Hukum Atas Tanah**

Konflik tanah di masyarakat terjadi dalam berbagai bentuk. Banyak pihak yang terlibat dalam proses resolusi konflik, baik negara maupun organisasi masyarakat sipil seperti lembaga swadaya masyarakat (LSM). Namun, proses penyelesaian sengketa seringkali menemui jalan buntu, sehingga konflik tetap ada.

Hal ini sebagian disebabkan oleh kurangnya identifikasi akar penyebab konflik dan pemetaan dimensi sosial, politik, ekonomi dan budaya yang mendasarinya. Oleh karena itu, tawaran untuk menyelesaikan konflik seringkali merupakan formulasi sementara. Identifikasi dan studi mendalam tentang akar konflik dan pemetaan yang akurat dari dimensi sosial, ekonomi, politik dan budaya diperlukan untuk penyelesaian sengketa tanah jangka panjang.

Konflik terestrial adalah proses dari dua (atau lebih) atau lebih interaksi kelompok-kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya sendiri untuk suatu obyek yang sama, yaitu tanah, dan obyek-obyek lain yang berhubungan dengan tanah, air, tumbuh-tumbuhan, tambang dan udara di atas tanah tersebut. Pada tataran mikro, konflik dapat muncul karena perbedaan nilai atau konflik (budaya), perbedaan interpretasi informasi, data atau gambaran objektif tentang kondisi wilayah (teknologi). )

perbedaan lokalitas atau ekonomi / konflik kepentingan yang terlihat. ketidakcukupan dalam struktur kepemilikan dan pengelolaan tanah.<sup>25</sup>

Suyoto Usman menjelaskan terjadinya konflik pertanahan sebagai akibat dari kegiatan industri yang erat kaitannya dengan bentuk hubungan sosial antar pemangku kepentingan, yaitu masyarakat, pemerintah, badan pengatur, regulator industri dan badan lainnya (termasuk LSM). organisasi dan lembaga keagamaan) yang kegiatannya berhubungan langsung dengan ketiganya.

Sedangkan menurut Christopher More, akar penyebab sengketa tanah seringkali disebabkan oleh:

- a) Benturan kepentingan, yaitu adanya benturan kepentingan yang menyangkut kepentingan material, prosedural, dan psikologis;
- b) Konflik struktural yang disebabkan oleh pola perilaku destruktif, kepemilikan sumber daya yang tidak seimbang;
- c) Konflik nilai yang diakibatkan oleh perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi ide atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama atau kepercayaan;
- d) Karena konflik relasional, banjir emosi, persepsi yang buruk, komunikasi yang buruk atau salah, perilaku negatif yang berulang;
- e) Konflik data karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang tidak benar, perbedaan pendapat tentang masalah terkait, interpretasi data yang berbeda dan perbedaan prosedur evaluasi.

---

<sup>25</sup> Maharani Nurdin. 2018. Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia. Jurnal Hukum Positum Vol. 3. No. 2.

Terdapat perbedaan pendapat mengenai akar permasalahan pertanahan yang akhirnya menjadi sengketa pertanahan di Indonesia, karena:

- a. Di masa lalu, pengelolaan lahan tidak teratur;
- b. Ketimpangan dalam penggunaan dan kepemilikan lahan;
- c. Sistem negatif pengumuman kadaster;
- d. Permintaan tanah yang terus meningkat menyebabkan harga tanah tidak dapat dikendalikan akibat aktivitas mafia tanah;
- e. Hukum dan peraturan tumpang tindih baik secara horizontal maupun vertikal, seperti halnya substansi yang diatur;
- f. Masih banyak lahan yang belum diolah;
- g. Kurangnya notaris dan petugas pendaftaran tanah dalam melaksanakan tugas resminya dengan rajin;
- h. Tidak adanya kesadaran dan penjelasan tentang penerapan hukum, khususnya para hakim yang berurusan dengan ketentuan hukum di bidang pertanahan;
- i. Lembaga penegak hukum sama-sama berkomitmen kepada konsumen dan secara konsisten menegakkan hukum dan peraturan.<sup>26</sup>

Merujuk pada beberapa konflik pertanahan aktual yang terjadi belakangan ini, penyebab umum konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi dua faktor, yaitu faktor hukum dan faktor non hukum. Faktor hukum antara lain peraturan yang tumpang tindih, peraturan yang tidak memadai, kewenangan kehakiman yang tumpang tindih, kesepakatan, dan birokrasi

---

<sup>26</sup> *Ibid*, Hal 128-129



yang membingungkan. Sedangkan faktor non hukum antara lain: tumpang tindih tata guna lahan, tingginya nilai ekonomi lahan, meningkatnya kesadaran masyarakat, pertumbuhan penduduk, dan kemiskinan.

a. Aturan tumpang tindih

Dasar ketentuan lain yang berkaitan dengan hukum pertanian adalah Undang-Undang Pokok Pertanian (UU PA) yang sejajar dengan Undang-Undang Pertanian. Struktur hukum pertanahan menjadi superimposable. UU Kawasan Lindung yang semula merupakan payung hukum kebijakan pertanahan, tidak berjalan dan bahkan bertentangan dengan pemberlakuan berbagai peraturan perundang-undangan industri.

Peraturan perundangan sektoral yang dimaksud, antara lain: UU No. 5/1967 tentang Pokok-Pokok Kehutanan yang diperbaharui dengan UU No. 41/1999 tentang Kehutanan, UU Pokok pertambangan No. 11 /1967, UU Pertambangan Minyak dan Gas Bumi No.44/1960, UU Transmigrasi No. 3/1972 kemudian diperbaharui dengan UU No. 15/1997, UU Pengairan No. 11/1974, UU Pemerintahan Desa No. 5/1975, UU Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup No. 4/1982 diperbaharui kembali menjadi UU No. 23/1997, UU Rumah Susun No.16/1985, UU Konservasi Sumberdaya Alam dan Ekosistem No.5/1990, UU Penataan Ruang No. 24/1992 dan yang terakhir adalah UU Pemerintahan Daerah No. 22/1999 dan UU perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah No. 25/1999, yang diikuti dengan PP No. 25/2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Provinsi sebagai daerah Otonom.

Hukum-hukum ini memiliki situasi yang sama dan merupakan objek yang sama untuk bumi. Konflik di wilayah tersebut tidak dapat dihindari, dengan pejabat pemerintah sektor yang berbeda menerapkan dan menafsirkan undang-undang yang berbeda karena konflik penggunaan lahan yang serupa. Perbedaan antara undang-undang tersebut tidak hanya memungkinkan pejabat untuk memiliki interpretasi yang berbeda, tetapi undang-undang tersebut pada dasarnya tidak integratif.

b. Peraturan tidak lengkap

Peraturan pertanahan tidak cukup membahas nilai-nilai inti Pancasila dan filosofi moralitas, keadilan, hak asasi manusia dan kebahagiaan yang terkandung dalam Pasal 33 UUD 1945. Dalam banyak masalah pertanahan, hak pemilik tanah sering diabaikan. Misalnya, dalam hal pembelian tanah untuk kepentingan umum, tanah milik petani sebagai lokasi pembangunan akan diambil paksa dengan cara saling hapus berdasarkan nilai jual kena pajak. Memang, tanah adalah sumber kehidupan bagi petani yang terkena dampak, termasuk keturunan mereka.

Menghitung ganti rugi berdasarkan nilai jual objek pajak dalam hal ini tentu tidak adil, terutama untuk keuntungannya. Ini perlu dipertimbangkan secara hati-hati ketika merumuskan undang-undang, terutama yang berkaitan dengan hak asasi manusia. Di sisi lain, penegakan hukum seringkali berhenti pada mekanisme formal rule of law dan mengabaikan nilai-nilai yang melekat pada rule of law. Akibatnya,

penegakan hukum seringkali bersifat mekanis, sehingga mengabaikan manfaat materialnya.

c. Tumpang tindih peradilan

Saat ini ada tiga lembaga pengadilan untuk menyelesaikan konflik pertanahan, yaitu pengadilan perdata, pengadilan pidana dan pengadilan tata usaha negara. Dalam beberapa bentuk konflik, kemenangan perdata tidak selalu berarti kemenangan dalam hukum pidana.

d. Akuntansi dan birokrasi yang salah

Upaya hukum melalui pengadilan terkadang tidak pernah menyelesaikan masalah. Misalnya, pihak yang tidak menerima bahwa tanahnya dikuasai pihak lain tidak akan pernah mendapat kepastian hukum jika menggugat. Di Indonesia, penyelesaian di pengadilan itu membosankan, mahal dan membutuhkan waktu lama untuk diselesaikan, apalagi mafia peradilan diblokir, sehingga keadilan tidak pernah ketinggalan. Bahwa jika kehilangan kambing jangan menempuh jalur hukum karena bisa kehilangan kambing aliran bukan fiksi.

Hal ini sangat bertentangan dengan prinsip kami tentang proses yang sederhana, cepat dan murah, karena kondisi sebenarnya dari proses peradilan tidak sederhana, aparat peradilan yang kompleks dan panjang, lama, dari pengadilan tingkat pertama di semua tingkatan. kasasi dan kontrol peradilan dan biaya. Selain itu, pemerintah telah gagal menyelesaikan berbagai konflik, termasuk perebutan tanah. Hal ini dipengaruhi oleh tiga alasan, yaitu kompleksnya sistem penyelesaian konflik pertanahan, kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap

pemerintah dan konflik kepentingan di beberapa bagian wilayah. Pemerintah tidak bertindak objektif untuk menyelesaikan perselisihan dan cenderung berpihak pada yang berkuasa, seperti pemilik modal, atau menyimpan unsur korupsi, kolusi, dan otokrasi, sehingga mengurangi pemberitaan publik.

e. Tumpang Tindih Penggunaan Tanah

Seiring waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat akan menyebabkan pertumbuhan penduduk sementara produksi pangan akan tetap atau menurun karena fungsi banyak wilayah pertanian telah berubah. Pemerintah terus melakukan sejumlah proyek pembangunan. Munculnya berbagai kepentingan di bumi yang sama tidak bisa dihindari. Memang, masalah pembangunan yang terkait langsung dengan penggunaan lahan telah membawa konsekuensi lain, terutama penghidupan pangan dan petani di lahan pertanian, serta menyusutnya lahan pertanian petani. Jika tidak diobati, dapat memiliki efek jangka panjang.

Konversi lahan mau tidak mau membutuhkan peran pengambil keputusan dari otoritas lokal dalam menjaga ketersediaan lahan garapan. Selain pemerintah, keterlibatan masyarakat sangat dibutuhkan untuk menjaga ketersediaan lahan garapan. Untuk perlindungan lingkungan hidup, termasuk wilayahnya, memerlukan dukungan dari berbagai pihak dan selain peran serta seluruh LSM yang terlibat dalam pengelolaan lingkungan, keterlibatan Masyarakat juga diharapkan.

Tumpang tindih penggunaan lahan terkait dengan kebijakan penggunaan lahan pemerintah, terutama penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana penggunaan lahan, seperti izin pemerintah daerah untuk mendirikan pabrik atau mendirikan ladang, memproduksi padi, mendirikan pabrik di tengah pemukiman, membangun sebuah rumah di tengah kawasan industri.

f. Nilai pertanian yang tinggi

Nilai ekonomi tinggi sejak era Orde Baru. Hal ini sejalan dengan kebijakan pemerintah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi yang berorientasi pada pembangunan. Tuntutan pembangunan yang terus meningkat (khususnya infrastruktur) semakin meningkat dan merata di Indonesia, dan permintaan masyarakat yang terus meningkat menyebabkan harga tanah meningkat.

Pemerintah Orde Baru mengembangkan kebijakan dimana tanah merupakan bagian dari sumber daya pertanian yang tidak lagi menjadi sumber produksi, atau bahwa tanah tidak lagi melayani hajat hidup orang banyak, tetapi dianggap sebagai alat produksi ekonomi. kenyamanan pembangunan. pertumbuhan, bahkan jika politik sangat tidak populer di kalangan rakyat. Fungsi sosial tanah juga dikesampingkan karena setiap bangunan berorientasi pada prinsip bisnis.

g. Tanah tetap, penduduk bertambah

Memang, sengketa tanah bukanlah fenomena baru-baru ini tetapi masih sering terjadi. Kejadian ini muncul sejak masyarakat mulai

merasakan kekurangan lahan akibat ledakan penduduk dan penjajahan. Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, baik melalui kesuburan, migrasi dan urbanisasi, dengan tetap mempertahankan permukaan tanah yang sama, menjadikan tanah sebagai aset ekonomi yang sangat berharga, sehingga setiap jengkal tanahnya dilindungi dengan hati-hati. Selain pertumbuhan penduduk yang tinggi, kebijakan pertanian yang diterapkan oleh pemerintah kolonial, seperti penanaman kopi wajib, kebijakan reklamasi lahan, budaya dan kebijakan swasta pemerintah, telah banyak melanggar hak-hak warga atas tanah. Undang-Undang Pertanian tahun 1870 (yang memberikan kebebasan kepada perusahaan swasta asing dengan hak navigasi dan konsep pendaftaran domain) dan peningkatan populasi menyebabkan kekurangan lahan pertanian.

h. Kemiskinan

Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh banyak faktor yang saling terkait, termasuk tingkat pendapatan, kesehatan, pendidikan, akses ke barang dan jasa, lokasi dan lokasi geografis, jenis kelamin dan kondisi lingkungan. Kemiskinan bukan lagi ketidakmampuan ekonomi, tetapi kurangnya penghormatan terhadap hak-hak dasar dan perlakuan yang bermartabat terhadap orang atau kelompok orang lain.

Hak-hak dasar yang diakui secara universal meliputi pemenuhan kebutuhan akan makanan, kesehatan, pendidikan, pekerjaan, tempat tinggal, air bersih, tanah, sumber daya alam dan lingkungan, dan rasa



aman, perlindungan terhadap ancaman perlakuan atau kekerasan, dan hak untuk berpartisipasi. . dalam kehidupan politik dan sosial, baik bagi perempuan maupun laki-laki. Khususnya dalam hal pemenuhan kebutuhan lahan, masyarakat miskin menghadapi permasalahan lahan dan ketimpangan struktural serta ketidakpastian penguasaan dan kepemilikan lahan pertanian. Keterbatasan akses terhadap tanah merupakan salah satu penyebab kemiskinan karena terbatasnya sumber daya dan sumber daya produktif yang dapat diakses oleh masyarakat miskin.<sup>27</sup>

Ada beberapa regulasi yang dijadikan landasan hukum dalam penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Indonesia, yaitu antara lain;

- a. KUH Perdata, khususnya pasal-pasal tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi
- b. KUH Pidana, khususnya Buku II dan Buku ke III terkait dengan pasal-pasal tentang kejahatan terhadap tanah
- c. UUPA, diantaranya; Pasal 7 tentang larangan penguasaan tanah yang melampaui batas, Pasal 10 tentang kewajiban pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri tanah garapannya secara aktif guna mencegah terjadinya pemerasan, dan Pasal 17 tentang luas minimum dan maksimum kepemilikan tanah oleh satu keluarga atau badan hukum guna menciptakan pemerataan penguasaan tanah, dan sebagainya.

---

<sup>27</sup> *Ibid.* Hal 129-134

- d. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (2) menyebutkan

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

- f. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.<sup>28</sup>

## **E. Perspektif islam tentang tanah**

### **1. Pemilikan Tanah dalam Islam**

Pemilikan tanah dalam Islam tidak mengenal istilah zamindari atau sistem tuan tanah atau feodalisme. Karena, pertama sistem pemilikan atau penguasaan tanah zamindari bertentangan dengan prinsip distribusi kekayaan yang adil. Kedua, sistem zamindari merintang

---

<sup>28</sup> Rahmat Ramadhani S.H., M.H, *Hukum Agraria ( Suatu Pengantar )*, UMSU Press, Medan,2018,hlm. 186

pemanfaatan tanah yang tepat, karena tanah yang tidak terpakai merupakan hal yang mubadzir. Oleh karena itu seorang pemilik tanah boleh menanaminya dengan alat, benih, hewan dan pekerja-pekerjanya. Apabila pemilik tanah tersebut tidak mampu, maka negara akan membantunya dalam pengelolaan tanah tersebut. Dengan cara ini diharapkan tidak akan ada tanah yang kosong dan tidak produktif.

Dalam Islam tanah dapat dimiliki dengan cara memagari (*tahjir*), diberikan secara cuma-cuma oleh khalifah (*iqta*), bisa juga dengan menghidupkan tanah mati (*Ihya al-Mawat*), bisa dengan waris, dan dengan cara membeli. Apabila ada tanah kosong yang tidak ada pemiliknya, kemudian ada orang yang mengelola dan memagari tanah tersebut sampai berproduksi maka pengelola tersebutlah yang kemudian menjadi pemilik tanah tersebut. Tanah tersebut akan menjadi milik dia selamanya jika ia terus mengelola dan tidak membiarkannya kosong. Jika di kemudian hari ia membiarkan tanah tersebut kosong selama tiga tahun maka kepemilikannya tersebut akan dicabut oleh negara.<sup>29</sup>

## 2. Pandangan Al-quran tentang tanah

Dari sisi agama memiliki tafsir bahwa Allah memberikan perumpamaan dengan hidupnya kembali tanah-tanah yang mati, untuk menetapkan kebenaran terjadinya Yaumul Mahsyar. Yaitu dimana orang-orang mati dihidupkan kembali dikumpulkan di Padang Mahsyar untuk menerima ganjaran bagi segala pebuatannya, yang baik dibalas berlipat

---

<sup>29</sup> Rahma Fitriani, *Pemilikan Tanah Perspektif Islam*, STAI Ngawi, 2011, hlm 3

ganda dan yang buruk dibalas dengan yang setimpal. Allah memberikan perumpamaan pula dengan tanah yang baik dan subur serta tanah yang buruk dan tidak subur untuk menjelaskan sifat dan tabiat manusia dalam menerima dan menempatkan petunjuk Allah

Dalam al-Quran tanah dibahas disalah satu ayat Al-A'raf ayat 58 yang berbunyi :

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكِدًا كَذَلِكَ  
نُصِرْفُ الْأَيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ

Yang artinya, “Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan izin Tuhan; dan tanah yang buruk, tanaman-tanamannya yang tumbuh merana. Demikianlah Kami menjelaskan berulang-ulang tanda-tanda (kebesaran Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.” (QS. Al A'raf : 58)

Sebab-sebab kepemilikan tanah adalah :

a. *Ihya al-Mawat*

Tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh satu orangpun. Sedangkan menghidupkannya adalah mengolahnya dengan menanaminya, baik dengan tanaman atau pepohonan atau dengan mendirikan bangunan di atasnya.

b. *Iqta*

*Iqta* disebut juga tanah hadiah. Sistem ini pada zaman Rasulullah mempunyai akibat yang jauh jangkauannya terhadap sistem tanah di Arab. *Iqta* mempunyai ragam makna diantaranya seperti ungkapan *al-Shawkani* adalah ketetapan pemerintah tentang penentuan lahan

kepada seseorang yang dianggap cakap untuk menggarap tanah tersebut, baik sebagai hak milik maupun hak pemanfaatan lahan.<sup>30</sup>

Seseorang dapat memakmurkan sebidang tanah yang diduga kuat sebagai tanah, nganggur atau tidak bertuan selama tiga tahun, namun jika dikemudian hari datang orang lain dan ia dapat membuktikan bahwa tanah itu sebagai miliknya, maka dapat dipilih penyelesaian terhadap masalah ini. Pertama, pemilik tanah dapat meminta dikembalikan tanah tersebut dari penggarap setelah ia membayar upah kerja. Kedua, pemilik tanah mengalihkan pemilikan tanah kepada penggarap setelah ia menerima bayaran dari penggarap.

Dalam hal ini Rasulullah SAW bersabda yang artinya “*Siapa yang menyuburkan tanah yang tandus, maka tanah itu menjadi miliknya, dan untuk jerih payah orang zalim tidak mempunyai hak apa-apa*”<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm.4

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm.6

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Peran Dan Cara Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta**

ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta adalah sebuah bagian dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional yang berada di wilayah Kabupaten atau Kota yang didirikan sebagai solusi pemerintah dalam membantu menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang agraria atau pertanahan dan tata ruang untuk membantu Bupati atau Walikota serta Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kantor Pertanahan Kabupaten pertanahan beralamat di Jl. Raya, Cibungur, Kecamatan Bungursari, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat.

Sengketa tanah di Indonesia bukanlah hal baru dan berlanjut hingga saat ini. Pada awalnya sengketa tanah hanya terjadi antara para pihak Orang perseorangan, tetapi sekarang sengketa tanah telah terjadi di semua sektor kehidupan masyarakat, seperti sektor kehutanan, sektor infrastruktur, sektor swasta pertambangan. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya permintaan tanah akhir-akhir ini karena perkembangan masyarakat yang pesat. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan, yang disebut dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan atau kebijakan pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi, dan



memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan di antara para pihak. Menurut hasil wawancara dengan Bapak Yayat Hidayat, S.H. selaku kepala divisi persengketaan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk sengketa yang dikarenakan sertifikat ganda, yaitu:

- a. Sengketa tanah kerap diketahui oleh pihak Kabupaten Purwakarta melalui pengaduan
- b. Pengaduan lalu ditindaklanjuti dengan identifikasi masalah. Memastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta atau diluar kewenangan pihak Kantor Pertanahan kabupaten Purwakarta
- c. Jika merupakan kewenangan Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta mengkaji dan meneliti masalah terkait untuk membuktikan kebenaran terkait pengaduan serta menentukan apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut
- d. Selanjutnya tim Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.
- e. Memanggil para pihak untuk mendiskusikan masalah sengketa tersebut dan mencari solusi terbaik<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> . Menurut hasil wawancara dengan Bapak Yayat Hidayat, S.H. selaku kepala divisi persengketaan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta,

Proses pembuktian hak atas tanah melalui kewenangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta dengan cara :

a. Pengaduan

Pengaduan umumnya berisi hal-hal sekaligus peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah tersebut dengan melampirkan bukti-bukti.

b. Penelitian

Dalam proses penanganan kemudian diadakan penelitian berupa pengumpulan data administratif maupun hasil penelitian data fisik di lapangan. Hasil penelitian ini kemudian dapat disimpulkan untuk sementara apakah pengaduan dari orang atau pihak yang bersangkutan beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut. Jika terdapat dugaan bahwa pengaduan tersebut dapat diproses, maka selanjutnya diselesaikan melalui tahap kemungkinan dilakukan pencegahan mutasi bahwa tanah tersebut dalam keadaan sengketa. Namun apabila pengaduan tersebut tidak mengandung alasan-alasan yang kuat dan harus melalui proses lembaga atau instansi lain. Maka kepada yang bersangkutan diberitahukan hal-hal tersebut dan ternyata dinyatakan bahwa pengaduan tidak atau belum dapat dipertimbangkan. Musyawarah pun dapat dilakukan sebagai langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa. Dalam hal ini, kantor kadaster Purwakarta menjadi mediator sengketa tanah secara damai. Anda harus objektif dan tidak memberikan tekanan yang berbeda, tetapi bukan berarti mediator pasif. Mediator

harus menyatakan prosedur konsiliasi dan kesulitan selanjutnya yang dihadapi oleh para pihak. Negosiasi juga harus mempertimbangkan proses formal seperti kutipan, risalah, akta atau pernyataan damai yang digunakan sebagai bukti oleh para pihak atau oleh pihak ketiga. Hasil keputusan ini kemudian dicatat dalam akta perdamaian, di hadapan hakim atau di luar pengadilan atau notaris, untuk mengikat para pihak secara hukum.

Beberapa penyebab utama timbulnya sengketa tanah di Kabupaten Purwakarta yaitu :

- a. Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lalu (Sebelum lahirnya UUPA) dan sekarang
- b. Masih banyak tanah yang belum terdaftar
- c. Meningkatnya kebutuhan tanah (dikarenakan penambahan penduduk), sehingga harga tanah tidak terkendali termasuk ulah mafia tanah
- d. Masih banyaknya tanah yang terlantar
- e. Proses pewarisan yang belum tuntas

Pihak – Pihak yang dapat bersengketa :

- a. Orang melawan perorangan
- b. Perorangan melawan Badan Hukum
- c. Perorangan melawan Instansi pemerintah
- d. Badan Hukum melawan Badan Hukum
- e. Badan Hukum melawan Instansi Pemerintah
- f. Badan Hukum melawan Masyarakat

- g. Instansi Pemerintah melawan Instansi Pemerintah
- h. Instansi Pemerintah melawan Masyarakat
- i. Masyarakat melawan Masyarakat

Penyelesaian sengketa pertanahan bersertifikat ganda dapat diselesaikan dengan beberapa cara yaitu :

- a. Penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di luar pengadilan (Non Litigasi)

Ada berbagai bentuk alternatif penyelesaian sengketa. Salah satunya adalah arbitrase. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, arbitrase adalah suatu cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan biasa berdasarkan kesepakatan arbitrase yang dicapai secara tertulis antara para pihak yang bersengketa. Macam - macam penyelesaian sengketa dengan menggunakan metode non litigasi antara lain :

1) Negosiasi

Negosiasi secara harfiah berarti berunding. Negosiasi semacam ini hanyalah sebuah bentuk bagi para pihak untuk menyelesaikan sendiri perselisihan, tanpa bantuan pihak lain, melalui negosiasi atau negosiasi, untuk mencari solusi yang dianggap adil oleh para pihak. Hasil dari negosiasi adalah solusi kompromi.

2) Mediasi

Mediasi adalah upaya penyelesaian suatu konflik dengan melibatkan pihak ketiga yang netral yang tidak memiliki kekuatan

pengambilan keputusan untuk membantu para pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian yang dapat diterima bersama.

### 3) Konsiliasi

Konsiliasi suatu proses penyelesaian sengketa alternatif yang melibatkan seorang pihak ketiga atau lebih, dimana pihak ketiga yang diikut sertakan untuk menyelesaikan sengketa seseorang. Pada konsiliasi, proses penyelesaiannya mempunyai kemiripan dengan mediasi, namun memiliki suatu perbedaan yaitu konsiliasi memiliki hukum acara yang lebih formal jika dibandingkan dengan mediasi. Karena dalam konsiliasi ada beberapa tahap yang biasanya harus dilalui, yaitu penyerahan sengketa kepada komisi konsiliasi, kemudian komisi akan mendengarkan keterangan lisan para pihak, dan berdasarkan fakta-fakta yang diberikan oleh para pihak secara lisan tersebut komisi konsiliasi akan menyerahkan laporan kepada para pihak disertai dengan kesimpulan dan usulan penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah bersertifikat ganda di luar pengadilan atau non litigasi memiliki beberapa kelebihan sebagai berikut :

- 1) Penyelesaian relatif lebih cepat dan tidak terlalu memakan biaya banyak
- 2) Para pihak dalam yang menyelesaikan sengketa dapat lebih berperan dalam menyelesaikan sengketa

- 3) Proses penyelesaian sengketa luwes, tidak kaku/fleksibel
  - 4) Hal – hal yang tersirat atau terpendam dapat diselesaikan secara tuntas
- b. Penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda melalui pengadilan (Litigasi)

Litigasi sendiri merupakan istilah hukum untuk menyelesaikan suatu sengketa dimuka pengadilan. Prosesnya melibatkan pengungkapan informasi dan bukti terkait sengketa di persidangan. Yang bertujuan untuk menghindari masalah yang tidak terduga di kemudian hari. Perselisihan diselesaikan di bawah naungan peradilan. Proses litigasi sering disebut sebagai *Ultimum Redium*. Ini berarti bahwa litigasi adalah cara terakhir untuk menyelesaikan perselisihan. Hasil akhir sengketa mempunyai kekuatan hukum terhadap para pihak yang bersengketa. Selain itu penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan juga memiliki beberapa kekurangan, yaitu :

- 1) Jangka waktu yang lama
- 2) Biaya yang cukup tinggi , termasuk biaya pengacara
- 3) Eksekusi putusan pengadilan lama, sulit dan biaya relative tinggi
- 4) Tekanan mafia peradilan dapat mempengaruhi putusan pengadilan

Landasan Hukum penyelesaian sengketa

- 1) Hukum Acara yaitu *Herziene Indonesiasche Reglement (H.I.R)*
- 2) Hukum Acara Tata Usaha Negara
- 3) Hukum Materill yaitu UUPA No. 5 Tahun 1960



Salah satu sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Purwakarta yaitu sengketa tanah bersertifikat ganda yang dialami PT Trikarsa Manunggal Jaya Sejahtera. PT Trikarsa Manunggal Jaya Sejahtera berdiri pada tahun 1994 yang bergerak di bidang Properti dan Trading perdagangan berskala nasional. PT Trikarsa Manunggal Jaya Sejahtera berkantor pusat di Jalan Buncit Raya No. 16 Jakarta Selatan.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Suyatno selaku Site Manager PT Trikarsa Manunggal Jaya Sejahtera, PT Trikarsa Manunggal Jaya Sejahtera ingin melakukan pembebasan lahan di Kelurahan Munjul Jaya, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Kota Purwakarta, Provinsi Jawa Barat, dengan total tanah seluas 10 Hektar untuk di jadikan perumahan. Selain Proyek pada Perumahan Pondok Jaya Indah, PT Trikarsa Manunggal Jaya Sejahtera juga menyelesaikan beberapa proyek di antaranya :

- a. Pembuatan Gedung PPK di Kabupaten Purwakarta (2000)
- b. Perumahan PGRI Ciampea, Bogor (2013)
- c. Perumahan di Kecamatan Cidahu Kabupaten Sukabumi (2015)<sup>33</sup>

Saat melakukan tahap negosiasi, ada pihak lain yang datang dan membawa legalitas (sertifikat) dan objek (tanah) yang sama untuk tanah seluas 7250 <sup>M<sup>2</sup></sup> (Meter Persegi). Setelah dilakukan konfirmasi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, memang benar legalitas tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta.

---

<sup>33</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Suyatno selaku Site Manager PT Trikarsa Manunggal Jaya Sejahtera

Setelah itu Pihak pengembang yaitu PT Trikarsa Manunggal Jaya Sejahtera melakukan musyawarah atau mediasi dengan pihak – pihak yang mengklaim memiliki legalitas tersebut. Setelah melakukan musyawarah dengan pihak – pihak terkait, bahwa musyawarah untuk menyelesaikan masalah tersebut mencapai kata sepakat untuk diantara semua pihak terkait. Isi dari kesepakatan tersebut yaitu Pihak Pengembang yaitu PT Tikarsa Manunggal Sejahtera membayar atau membeli 1 objek (Tanah) dengan 2 legalitas (Sertifikat) kepada 2 pihak yang berbeda dengan harga tanah permeter Rp. 25.000,- untuk tanah seluas 7250 <sup>M2</sup> atau Rp. 181.250.000,-. Total PT Trikarsa Manunggal Sejahtera menggelontorkan dana Rp. 362.500.000,- untuk membayar sebidang tanah kepada 2 pihak yang berbeda. Hal serupa juga disampaikan oleh Bapak Heri Suryanto selaku Assistant Bapak Suyatno yang membantu penyelesaian sengketa tanah tersebut.

Menurut Penulis, pelaksanaan Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta sebagai mediator dalam sengketa pertanahan bersertifikat ganda ini berperan dengan baik. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta sebagai mediator dapat mengemukakan cara-cara penyelesaian, serta kesulitan-kesulitan yang mungkin timbul di kemudian hari, yang dikemukakan kepada para pihak. Musyawarah juga dilakukan dengan mempertimbangkan tata cara formal seperti surat pemanggilan, notulen, akta atau pernyataan perdamaian yang digunakan sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga. Kemudian hasil dari musyawarah

ini dibuat dalam akta perdamaian, baik yang dilakukan dimuka hakim maupun diluar Pengadilan atau notaris untuk mendapatkan kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang telah sepakat. Dan pihak pengembang membuat tanda bukti pembayaran atau kuitansi untuk menebus hak milik dua legalitas yang berbeda sebagai bentuk kesepakatan yang telah tercapai semua pihak yang terlibat. Bagi penulis, langkah yang diambil PT Trikarsa Manunggal Sejahtera merupakan langkah yang bijak, dikarenakan PT Trikarsa Manunggal Sejahtera lebih memilih jalur mediasi untuk menyelesaikan konflik yang dimana mediasi menjunjung tinggi kekeluargaan dalam penyelesaian sengketa, dan menghindari penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang dimana dapat menyita banyak waktu dan biaya yang tidak sedikit.

**B. Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta**

Sertifikat adalah surat kuasa, sehingga sangat berguna dan juga dianggap "bukti". Buktinya, tanah ini dikelola oleh negara. Setelah pengelolaan selesai, barang bukti diserahkan kepada penyewa. Sebuah sertifikat atau sertifikat dimiliki oleh seseorang seperti yang tertera pada sertifikat. Oleh karena itu, bagi pemilik tanah, sertifikat merupakan alat yang ampuh untuk membuktikan kepemilikannya karena dikeluarkan oleh otoritas yang sah dan memiliki otoritas yang sah. Hukum melindungi pemegang sertifikat dan lebih kuat jika pemegangnya disebutkan dalam sertifikat. Oleh

karena itu, jika pemegang sertifikat tidak atas namanya, maka ia harus mengubah namanya menjadi nama orang yang memegang sertifikat untuk menghindari campur tangan pihak lain.

Meskipun fungsi utama sertifikat hukum tanah adalah sebagai alat bukti, namun sertifikat tersebut bukan satu-satunya alat bukti hukum tanah, alat bukti lain tetap dapat membuktikan kepemilikan seseorang atas suatu tanah. Sertipikat merupakan alat bukti yang sangat penting, misalnya untuk peralihan hak dan tujuan dibuatnya akta peralihan adalah untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain (yang memenuhi persyaratan pemegang hak) dalam rangka pembelian dan penjualan tanah. , pertukaran, hibah atau hibah, wasiat dan lain-lain. Namun dalam prakteknya perusahaan seringkali memiliki banyak permasalahan yang berbeda dengan sertifikat, contoh permasalahan pada sertifikat adalah adanya duplikasi sertifikat dan/atau daerah yang tumpang tindih dalam dua sertifikat, hanya sering kepemilikan saja.<sup>34</sup>

Sertifikat rangkap adalah sertifikat untuk selera tanah yang diterbitkan oleh beberapa sertifikat dengan tumpang tindih penuh atau sebagian. Sebidang tanah bersertifikat ganda dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah, yang tidak diharapkan dengan pendaftaran tanah di Indonesia. Menurut BPN, sertifikasi ganda sering terjadi di daerah yang tidak memiliki produk atau terintegrasi. Tanah sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Kurangnya transparansi dalam hubungan pertanahan dan

---

<sup>34</sup> Darwis Anatami. 2017. Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. Jurnal Hukum Samudra Keadilan. Vol.12 No.1

real estat disebabkan oleh kelangkaan data dan tentang hubungan pertanahan dan real estat, serta kurangnya informasi masyarakat merupakan salah satu penyebab yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah. Pencapaian kepastian hukum atas tanah memerlukan instrumen tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### **1. Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah dan Sertifikat Ganda**

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah. Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan pemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan dan/atau jumlah bidang tanah di perkotaan, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain persertifikatan tanah tampaknya masih cenderung kepada akses permintaan, yang jauh melampaui sisi penawaran, meskipun proyek-proyek administrasi pertanahan seperti pronas dan proyek adjukasi relatif berhasil mencapai tujuannya.

Penyebab lain sengketa tanah adalah karena tanah tersebut memiliki nilai ekonomi yang tinggi, tanah tersebut merupakan simbol keberadaan dan status sosial dalam masyarakat sehingga menimbulkan konflik tanah vertikal dan sengketa tanah horizontal. Signifikansi dan nilai yang khusus dan strategis dari tanah mendorong orang untuk memiliki, memelihara dan merawat tanah mereka dengan baik sesuai

kebutuhan untuk melindunginya sampai titik darah penghabisan dengan sekuat tenaga. Akar penyebab konflik multidimensi dan sengketa tanah tidak dianggap semata-mata masalah hukum, tetapi juga terkait dengan variabel non-hukum lainnya, termasuk lemahnya peraturan perundang-undangan tentang penerbitan sertifikat, pembebasan tanah tidak mencapai 50%.

Pemberlakuan keputusan yang tumpang tindih oleh instansi terkait pertanahan secara langsung juga berkontribusi terhadap sengketa tanah. Misalnya, penerbitan SK pertambangan batubara harus diterbitkan oleh beberapa instansi pemerintah, antara lain Kementerian Kehutanan, Kementerian Pertambangan dan instansi terkait lainnya. Perselisihan demi sengketa muncul karena kurangnya koordinasi antara kantor pengadaan tanah dengan pihak lain yang berkepentingan, seperti kantor setempat. Artinya pemerintah tidak seragam dalam pengelolaan bidang pertanahan dan lemahnya pengawasan terhadap implementasi regulasi.

Salah satu penyebab sengketa tanah sertifikat yang sering kita lupakan adalah karena bencana alam, kehilangan atau kerusakan sertifikat hak atas tanah. Setelah tsunami 2006, 20% dari dokumen hukum tanah dan catatan hak atas tanah hilang dan rusak di Kantor Wilayah Kantor Pertanahan Nasional di provinsi Aceh. Sedangkan di Banda Aceh tingkat kerusakannya mencapai 40%. Selain itu, ada 15.000 ton surat tanah di Provinsi Aceh yang distabilkan di Muara Baru, Jakarta, menggunakan lemari es. Situasi ini menyulitkan Pertanahan Nasional



untuk menerbitkan sertifikat tanah baru di provinsi Nangroe Aceh Darussalam, selain data yang hilang, keadaan tanah berubah setelah tsunami.<sup>35</sup>

Sedangkan menurut Bernhard Limbong dalam bukunya “Konflik Pertanahan” mengemukakan dua hal penting dalam sengketa pertanahan yaitu sengketa pertanahan secara umum dan sengketa pertanahan secara khusus, sebagaimana terdapat dalam Keputusan BPN RI nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Secara umum :

a. Faktor hukum

- 1) Regulasi kurang memadai; Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofi Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Disisi lain penegakan hukum kerap kali berhenti pada mekanisme formal dari aturan hukum dan mengabaikan nilai-nilai substansinya.
- 2) Tumpang tindih peradilan; Saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam suatu sengketa tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana.

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hal 8

Selain itu, sumber daya aparatur agrarian juga merupakan hal yang memicu timbulnya sengketa.

- 3) Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit : Penyelesaian perkara lewat pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya yang tinggi dan waktu penyelesaian yang lama apalagi bila terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak berpihak pada yang benar. Hal ini tentunya tidak sesuai lagi dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat, dan berbiaya murah, karena kondisinya saat ini dalam berurusan dengan pengadilan tidaklah sederhana, birokrasi pengadilan yang berbelit-belit dan lama serta biaya yang mahal.
- 4) Tumpang tindih peraturan : UUPA sebagai induk dari peraturan sumber daya agrarian lainnya khususnya tanah, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan undang-undang agraria.
- 5) Struktur hukum agraria menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan di Indonesia, menjadi tidak berfungsi dan bahkan secara substansial terdapat pertentangan dengan diterbitkannya peraturan-peraturan perundangan sektoral.

b. Faktor Non Hukum

- 1) Tumpang tindih penggunaan tanah: Pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan berkurang akibat berubah fungsinya tanah pertanian. Juga pemerintah yang terus-menerus menyelenggarakan proyek pembangunan tidak dapat dihindarkan jika sebidang tanah yang sama memiliki ataupun timbul kepentingan yang berbeda. Itulah sebabnya mengapa pertumbuhan sengketa tanah yang terus menerus meningkat.
- 2) Nilai ekonomis tanah yang tinggi: Sejak masa orde baru, nilai ekonomis tanah semakin tinggi. Hal ini terkait dengan politik peningkatan pertumbuhan ekonomi yang dicanangkan pemerintah dengan menitikberatkan pada pembangunan. Pemerintah orde baru menetapkan kebijakan berupa tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria tidak lagi menjadi sumber produksi atau tanah tidak lagi untuk kemakmuran rakyat, melainkan tanah sebagai aset pembangunan demi mengejar pertumbuhan ekonomi yang bahkan kebijakan itu sangat merugikan rakyat.
- 3) Fungsi sosial tanah pun dikesampingkan karena semuanya berorientasi pada bisnis. Kebijakan pemerintah orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agrarian antara pemilik tanah dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi pemerintah.

- 4) Kesadaran masyarakat meningkat; Perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan & teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanahpun ikut berubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.
- 5) Jika sebelumnya pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan hanya diberikan “seadanya” bahkan diserahkan dengan sukarela dan cuma-cuma, pelan-pelan berubah mengacu pada NJOP (nilai jual objek pajak). Belakangan masyarakat menuntut adanya pemberian ganti rugi berdasarkan harga pasar bahkan lebih dari pada itu dengan menuntut pemberian kompensasi berupa pemukiman kembali yang lengkap dengan fasilitas yang kurang lebih sama dengan tempat asal mereka yang dijadikan areal pembangunan.
- 6) Tanah tetap, penduduk bertambah : Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, baik lewat kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara luas lahan yang relatif tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan mati-matian.

- 7) Kemiskinan: Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berkaitan. Dalam memenuhi kebutuhan pertanahan, masyarakat miskin menghadapi masalah ketimpangan struktur penguasaan dan kepemilikan tanah, serta ketidakpastian dalam penguasaan dan kepemilikan lahan pertanian.
- 8) Padahal kehidupan rumah tangga petani sangat dipengaruhi oleh aksesnya terhadap tanah dan kemampuan mobilisasi anggota keluarganya untuk bekerja di atas tanah pertanian. Oleh sebab itu, meningkatnya petani miskin mencerminkan kemiskinan di perdesaan.
- 9) Masalah tersebut bertambah buruk dengan struktur penguasaan lahan yang timpang karena sebagian besar petani gurem tidak secara formal menguasai lahan sebagai hak milik, dan walaupun mereka memiliki tanah, perlindungan terhadap hak atas tanah mereka tidak cukup kuat karena tanah tersebut seringkali tidak bersertifikat.

Secara garis besar dapat ditarik beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan dan sertifikat ganda yaitu sebagai berikut:

- a. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah.
- b. Nilai tanah yang ekonomis dan tanah yang dijadikan masyarakat sebagai simbol eksistensi sosial bermasyarakat, sehingga setiap orang menggunakan segala cara untuk mempertahankannya.

- c. Lemahnya regulasi padahal sengketa pertanahan bersifat multidimensional.
- d. Tumpang tindihnya keputusan-keputusan yang dikeluarkan lembaga-lembaga negara yang berkepentingan mengenai kepemilikan hak atas tanah.
- e. Tafsiran dikalangan masyarakat yang salah mengartikan mana tanah adat atau memiliki hak ulayat dan mana yang merupakan tanah bukan milik adat atau tanah negara.
- f. Permasalahan land reform yang sampai sekarang belum bisa terpecahkan.
- g. Serta adanya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bergesernya tanah setelah bencana.
- h. Dan yang paling kompleks adalah tidak dimanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan sistem komputerisasi yang belum modern.
- i. Bahkan ketidakjujuran aparat desa dan pemohohon dalam hal ini pemilik lahan dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama. Itulah beberapa hal kecil penyebab timbulnya sengketa tanah dan sertifikat ganda yang tentunya masih banyak hal lainnya yang bisa menyebabkan terjadinya hal itu.
- j. Kurang telitinya petugas pengukuran dan sering diabaikannya ketentuan yang mengharuskan pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur ikut menyaksikan pengukuran dan/atau hasil pengukuran yang disaksikan oleh pemilik tanah yang



berbatasan langsung dengan tanah yang diukur berbeda dengan peta yang diterbitkan oleh petugas pengukuran,

- k. merupakan kesalahan yang disengaja oleh petugas pengukuran, hal ini yang menjadi penyebab utama timbulnya sengketa kepemilikan atas tanah.<sup>36</sup>

Secara umumnya sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah :  
Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa enentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kekebaratan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat.
- b. Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa: Arbitrase adalah penyelesaian perkara leh seorang atau beberapa arbiter

---

<sup>36</sup> *Ibid*, Hal 9-12

(hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan/ persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Persyaratan utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.

- c. Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.
- d. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan: Sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum, terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.<sup>37</sup>

Adapun akibat hukum dari sertifikat ganda adalah :

- a. Terjadi kekacauan kepemilikan;
- b. Terjadi sengketa hukum;
- c. Terjadi ketidakpastian hukum;

---

<sup>37</sup> *Ibid*, Hal 13-15

- d. Terjadi tindak pidana atas pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan Pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya;
- e. Ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat.

Sertifikat ganda jelas membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Hal ini harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan batas dapat diketahui sedini mungkin.<sup>38</sup>

Bagi para pelaku atau orang – orang yang melakukan pemalsuan sertifikat dapat dikenakan sanksi pidana, seperti yang tertera pada pasal 263 ayat (1) yang berbunyi : “ Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”

---

<sup>38</sup> Ricardo J. Sorongan. 2015. Dampak yuridis terhadap penerbitan sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Vol. III No. 3

Selanjutnya, di dalam Pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa :

1. Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
  - a) akta-akta otentik;
  - b) surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
  - c) surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
  - d) talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat- surat itu;
  - e) surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan
2. Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP, bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana Pasal 263 KUHP lebih berat ancamannya apabila surat yang dipalsukan tersebut adalah surat-surat otentik. Surat Otentik adalah surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang, dalam hal ini yang menjadi surat atau data otentik adalah sertifikat kepemilikan hak atas tanah.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi merupakan metode terpenting yang diajukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, yang dapat mengungkapkan keinginan para pihak melalui organisasi perantara dan secara bersama-sama mencari solusi terbaik atas sengketa tersebut melalui musyawarah. Kesepakatan penyelesaian yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, dan tidak sedikit biaya yang dikeluarkan oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Apabila selama proses penyelesaian sengketa para pihak yang bersengketa tidak sepakat untuk mencapai kesepakatan melalui lembaga mediasi, maka pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan masalah tersebut melalui badan lain, seperti kejaksaan, litigasi atau pengadilan.

Dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda, Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta mengalami hambatan yang terjadi. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Yayat Hidayat, S.H. selaku Kepala Devisi sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta terdapat beberapa hambatan yang selalu dialami pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yakni, tidak sedikit kasus sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta diselesaikan lewat jalur Pengadilan (Litigasi). Jika terjadi overlapping atau sertifikat ganda harus ada salah satu sertifikat yang dicabut atau dibatalkan, dan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta baru dapat mencabut dan membatalkan apabila telah mendapatkan putusan

dari Pengadilan Negeri Purwakarta. Hal tersebutlah yang menjadi kendala dalam menyelesaikan sengketa sertipikat hak atas tanah bersertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, yang mana permasalahan tersebut tidak dapat ditempuh dengan jalur mediasi, sehingga hal tersebut juga menyulitkan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta serta banyak membuang waktu pihak – pihak yang terlibat, belum lagi pihak - pihak tersebut tetap merasa dirugikan satu sama lainnya karena sama-sama merasa memiliki objek dari tanah tersebut.<sup>39</sup>

## **2. Solusi untuk meminimalisir terjadinya sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda**

Solusi yang diperlukan untuk meminimalisir terjadinya sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda :

- a. Dibutuhkan komitmen para penegak hukum untuk menegakkan peraturan perundang – undangan dibidang pertanahan secara konsekuen dan konsisten.
- b. Dibutuhkan kesamaan persepsi dan interpretasi para penegak hukum terhadap peraturan perundang – undangan di bidang pertanahan.
- c. Perlu di tingkatkan kompetensi para penegak hukum khususnya bagi hakim pengadilan negeri dan pengadilan tata usaha khususnya di bidang pertanahan.

---

<sup>39</sup> Berdasarkan wawancara dengan Bapak Yayat Hidayat, S.H. selaku Kepala Devisi Persengketaan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta

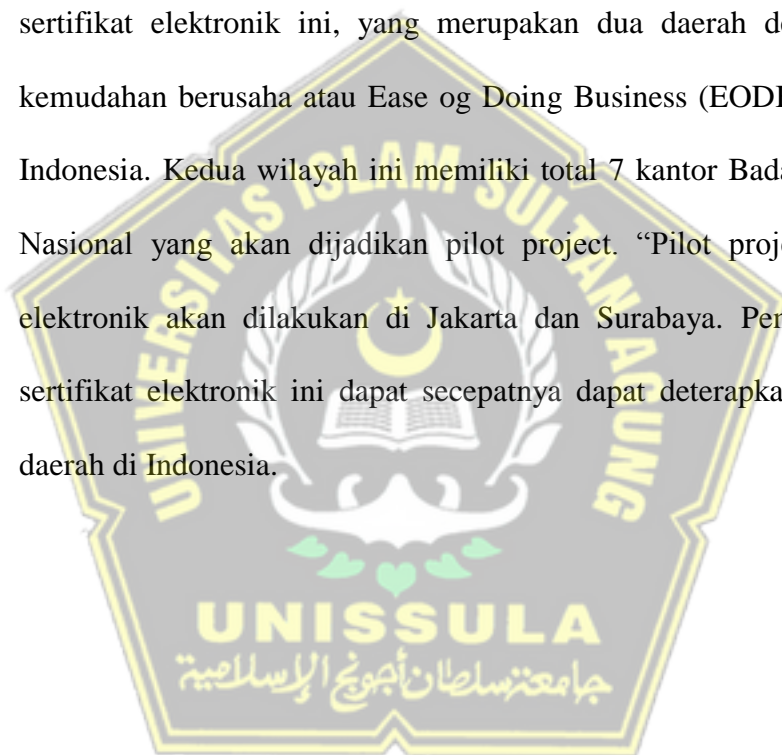


- d. Mempercepat proses eksekusi putusan pengadilan Jikalau penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di tempuh melalui jalu pengadilan
- e. Setelah transaksi jual beli tanah diusahakan melakukan balik nama sertifikat di kantor pertanahan setempat.
- f. Jangan biarkan tanah yang kosong luput diperhatikan.
- g. Lindungi tanah dalam bentuk patok tanah.

Menurut Penulis selain solusi diatas, ada solusi lainnya yang tidak kalah efektif untuk menekan kasus sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda yaitu Mengubah sertifikat fisik menjadi sertifikat elektronik. Hal ini tertuang dalam Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Dengan aturan tersebut, masyarakat bisa mengganti sertifikat fisiknya menjadi sertifikat elektronik. Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Sofyan Djalil mengatakan pemerintah siap memulai penerapan atau pilot project sertifikat elektronik atau sertifikat-el. Manfaat sertifikat elektronik ini yakni mencegah kasus sengketa tanah dan konflik agraria lain yang sering timbul karena adanya sertifikat tanah ganda. ini juga akan menjamin kepastian hukum sehingga dapat meminimalkan pemalsuan dan duplikasi, serta mengurangi jumlah sengketa dan konflik pertanahan, yang disebabkan oleh misinformasi.

Di dalam sertipikat elektronik akan dijamin keutuhan data yang berarti datanya akan selalu utuh, tidak dikurangi atau berubah dan untuk kerahasiaan kita sudah dilindungi oleh pengamanan dengan

menggunakan teknologi persandian dari BSSN (Badan Siber dan Sandi Negara). Sertifikat elektronik ini nantinya akan mendukung budaya paperless office di era digital, mudah dalam pemeliharaan dan pengelolaan, dapat diakses kapan saja dan di mana saja, menghindari risiko kehilangan, terbakar, kehujanan dan pencurian pada dokumen fisik. Baru terdapat dua lokasi untuk melakukan uji coba terhadap sertifikat elektronik ini, yang merupakan dua daerah dengan tingkat kemudahan berusaha atau Ease of Doing Business (EODB) tertinggi di Indonesia. Kedua wilayah ini memiliki total 7 kantor Badan Pertanahan Nasional yang akan dijadikan pilot project. “Pilot project” sertifikat elektronik akan dilakukan di Jakarta dan Surabaya. Penulis berharap sertifikat elektronik ini dapat secepatnya dapat diterapkan di berbagai daerah di Indonesia.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian diatas maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Berdasarkan uraian yang telah di paparkan dalam pembahasan sebelumnya, maka penulis dapat menarik simpulan sebagai berikut. Peran dan cara penyelesaian sengketa hak atas tanah bersetifikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yakni diawali dengan pengaduan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta perihal objek tanah yang bersengketa, selanjutnya dilakukan pemanggilan para pihak yang bersengketa untuk mediasi, pada saat mediasi dilakukan, Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta telah menyiapkan tim mediator yang telah ditunjuk berdasarkan Surat Keputusan yang mana orang-orang ini sebagai penengah yang membantu menyelesaikan permasalahan pihak – pihak yang bersengketa. Bentuk penyelesaian terhadap sengketa hak atas tanah bersetifikat ganda dapat dilakukan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah atau mediasi yang dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Apabila tidak mencapai kata kesepakatan maka dipersilahkan mengajukan gugatan ke Pengadilan.
2. Hambatan yang seringkali di alami Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah bersetifikat ganda adalah

menunggu hasil putusan dari Pengadilan Negeri Purwakarta, yang dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta baru dapat mencabut mencabut salah satu sertifikat setelah hasil putusan dari Pengadilan Negeri Purwakarta, yang dimana menunggu putusan akhir dari pengadilan tidak lah sebentar, melainkan butuh waktu yang cukup lama. Hal tersebut juga menyulitkan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta serta banyak membuang waktu pihak – pihak yang terlibat, belum lagi pihak - pihak tersebut tetap merasa dirugikan satu sama lainnya karena sama-sama merasa memiliki objek dari tanah tersebut. Dalam hal ini Solusi yang diperlukan untuk meminimalisir terjadinya sengketa hak atas tanah bersetifikat ganda :

- a. Dibutuhkan komitmen para penegak hukum untuk menegakkan peraturan perundang – undangan dibidang pertanahan secara konsekuen dan konsisten.
- b. Dibutuhkan kesamaan persepsi dan interpretasi para penegak hukum terhadap peraturan perundang – undangan di bidang pertanahan.
- c. Perlu di tingkatkan kompetensi para penegak hukum khususnya bagi hakim pengadilan negeri dan pengadilan tata usaha khususnya di bidang pertanahan.
- d. Mempercepat jalannya proses persidangan pada pengadilan Jikalau penyelesaian sengketa hak atas tanah bersetifikat ganda di tempuh melalui jalu pengadilan
- e. Setelah transaksi jual beli tanah diusahakan melakukan balik nama sertifikat di kantor pertanahan setempat.
- f. Jangan biarkan tanah yang kosong luput diperhatikan.
- g. Lindungi tanah dalam bentuk patok tanah.

## B. Saran

1. Untuk mencegah terjadinya Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda di kemudian hari, Untuk masyarakat sebaiknya memberikan tanda batas tanah berupa patok tanah pada bidang tanah milik mereka, dan jikalau setelah membeli tanah, sebaiknya langsung melakukan balik nama tanah tersebut di kantor BPN setempat. Dan untuk BPN baiknya melakukan penyuluhan kepada masyarakat tentang masalah apa saja yang akan timbul jika tidak menjaga batas – batas tanah milik masyarakat. Dan juga Pihak Kantor Pertanahan khususnya di Kabupaten Purwakarta harus meningkatkan kevalidan data pertanahan dengan berbagai cara, sehingga tidak terjadi data tumpang tindih, data semu yang bisa memberi peluang terbitnya sertifikat tanah kedua dan seterusnya.
2. Mempercepat proses jalannya pengadilan Jikalau penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat ganda di tempuh melalui jalur pengadilan. Karena menunggu putusan dari Pengadilan Negeri Purwakarta sangat memakan banyak waktu yang merugikan pihak yang terlibat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

QS : Al A'raf Ayat 58

### B. Buku

Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, UMSU Press, Medan, 2018

Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas – Asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, 2014

Made Yudha Wismaya, I Wayan Novy Purwanto Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

### C. Jurnal

Darwis Anatami. 2017. Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*. Vol.12 No.1

Herwandi, 2010, Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

Maharani Nurdin. 2018. Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Hukum Positum* Vol. 3. No. 2

Meita Djohan Oe, Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah, Universitas Bandar Lampung, 2006.

Moh Fadli dkk, Politik Hukum Agraria , Komite I Dewan Perwakilan Daerah RI. 2014

Ricardo J. Sorongan. 2015. Dampak yuridis terhadap penerbitan sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Vol. III No. 3

Rahma Fitriani, Pemilikan Tanah Perspektif Islam, STAI Ngawi. 2011



Widya Yuridika, Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang  
– Undang Pokok Agraria, Juni 2018.

#### **D. Peraturan Perundang – Undangan**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

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

#### **E. Internet**

*Apa itu Sengketa Tanah?* <https://kfmap.asia/blog/apa-itu-sengketa-tanah/771>  
diakses pada tanggal 13-9-2021 pukul 18:00 WIB

Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/peran> Diakses pada  
tanggal tanggal 20-9-2021 pukul 21:00 WIB

<https://lektur.id/arti-pertanahan/> diakses pada tanggal tanggal 21-9-2021  
pukul 15:00 WIB

[https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57398fe1dc462/wajib-dibaca-6-  
tips-dasar-penelitian-hukum](https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57398fe1dc462/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum) diakses pada tanggal tanggal 22-9-2021  
pukul 17:00 WIB

<https://serupa.id/metode-penelitian-kualitatif/> diakses pada tanggal tanggal  
22-9-2021 pukul 17:00 WIB