

**KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM  
PENYELESAIAN PERSELISIHAN TERKAIT SERTIFIKAT GANDA**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum Program kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

**MUHAMMAD IZZUDDIN NUFUS**

**NIM : 30302000212**

**PROGRAM STUDI (S-1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN TERKAIT SERTIFIKAT GANDA**

**SKRIPSI**



Diajukan Oleh :

**MUHAMMAD IZZUDDIN NUFUS**

**NIM : 30302000212**

Pada Tanggal, ...Telah disetujui Oleh :

**Dosen Pembimbing :**

**Dr. Dahniarti Hasana Dahnan, S.H., M.Kn.**

**NIDK : 8954100020**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM  
PENYELESAIAN PERSELISIHAN TERKAIT SERTIFIKAT GANDA**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh

**MUHAMMAD IZZUDDIN NUFUS**

**NIM : 30302000212**

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji  
Pada Tanggal ... Februari 2024  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., S.Pn., M.Hum**

**NIDN/NIDK: 0617026801**

Anggota

Anggota

**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**

**NIDN/NIDK: 0611066805**

**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**

**NIDK: 8954100020**

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula

**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

**NIDN/NIDK: 0620046701**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Izzuddin Nufus

NIM : 30302000212

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**“KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG  
DALAM PENYELESAIAN PERSELISIHAN TERKAIT SENGKETA  
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 saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 26 Februari 2024

Muhammad Izzuddin Nufus

## HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Izzuddin Nufus

NIM : 30302000212

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/ dengan judul :

**“KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG  
DALAM PENYELESAIAN PERSELISIHAN TERKAIT SENGKETA  
GANDA.”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan hak bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, 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 kemudian hari terbukti ada pelanggaran hak cipta/plagiarisme karya ilmiah, maka segala bentuk tuntutan hukum saya tanggung pribadi.

Semarang, 26 Februari 2024

Muhammad Izzuddin Nufus

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto : Bekerjalah lebih pintar, bukan lebih keras.

Persembahan : Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- a. Papi dan Mami ku
- b. Seluruh keluargaku
- c. Seluruh teman-temanku
- d. Seluruh anak Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat  
Hukum Sultan Agung Cabang Semarang
- e. Almamaterku



## **KATA PENGANTAR**

Segala puji bagi Allah, Tuhan Yang Maha Esa Yang senantiasa memberikan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada kita semua sehingga kita dapat menjalankan aktivitas sehari-hari. Shalawat beserta salam kita sanjung sajikan kepada Nabi dan Rasul kita, Rasul yang menjadi panutan semua umat, yakni Nabi Besar Muhammad SAW serta keluarga dan sahabat beliau yang telah membawa kita dari jurang yang penuh kesesatan menuju sebuah kehidupan yang penuh kebahagiaan dan kedamaian.

Suatu rahmat yang besar dari Allah SWT yang selanjutnya penulis syukuri, karena dengan kehendaknya, taufiq dan rahmatnya pulalah akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata.

Dalam penulisan Skripsi ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak Skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian Skripsi ini. Penulis ucapkan banyak-banyak terimakasih yaitu kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum UNISSULA.
6. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi S1 Fakultas Hukum UNISSULA.
7. Ibu Dr. Dahniarti Hasana Dahnan, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan membimbing saya dan memberikan waktu, ilmu, dan tenaga untuk membimbing hingga selesainya penulisan Skripsi.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan banyak ilmunya, sehingga penulis mendapatkan pengetahuan yang kelak akan penulis gunakan di masa depan.
9. Seluruh Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Yang teristimewa kedua Orang Tua Penulis yang tiada henti-hentinya mendoakan, membimbing, mencurahkan cinta dan kasihnya serta mendukung dalam bentuk apapun yang sangat tidak terkira jumlahnya hingga detik ini dan sampai kapanpun akan terus memberikan dorongan positif.



11. Alya Yumna yang telah membantu, menemani, dan memberikan support kepada penulis hingga selesainya penulisan skripsi.
12. Seluruh teman-teman Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, semoga cita-cita kita semua dapat terwujud atas Ridho dari Allah SWT.
13. Terimakasih segenap Organisasi Internal dan Eksternal Lingkup Fakultas Hukum yang selama ini penulis berproses di dalamnya, yaitu Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Unissula dan HMI Komisariat Hukum Sultan Agung yang telah menjadi wadah bagi penulis dalam berproses selama di bangku perkuliahan.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas semua dukungan dan semangatnya, semoga kebaikan kalian dapat menjadi amalan shalih yang dicatat oleh Allah SWT.

Skripsi ini merupakan hasil jerih payah penulis yang sangat maksimal sebagai manusia yang tidak lepas dari salah dan khilaf. Namun penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Jadi saran, kritik dan koreksi yang membangun sangat penulis harapkan dari rekan-rekan semua. Akhirnya, kepada Allah jualah kita memohon. Semoga Skripsi ini bermanfaat bagi kita sebagai penambah wawasan dan cakrawala pengetahuan. dan dengan memanjatkan doa dan harapan semoga apa yang kita lakukan ini menjadi amal dan mendapat ridho dan balasan serta ganjaran yang berlipat ganda dari Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang.

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi .....	9
F. Metode Penelitian .....	11
H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah .....	22
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan.....	39
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	49
D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Ganda .....	52
E. Badan Pertanahan Nasional .....	55
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	60
A. Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Proses Penyelesaian Perselisihan Terkait Sertifikat Ganda.....	60
B. Kendala Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Proses Penyelesaian Perselisihan Terkait Sertifikat Ganda Serta Solusinya ....	77
BAB IV PENUTUP .....	83
A. Kesimpulan .....	83

B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA .....	85
LAMPIRAN.....	90
Lampiran 1 : .....	90
Lampiran 2 : .....	91



## ABSTRAK

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, banyaknya sengketa yang terjadi saat ini disebabkan karena berbagai macam persoalan masyarakat, salah satunya yaitu sengketa Sertifikat Ganda mengenai kepemilikan hak atas tanah. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang serta mengetahui kendala dan solusi dalam penyelesaian perselisihan terkait sertifikat ganda.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan melalui penelitian hukum yang berlaku dan menghubungkan dengan fakta yang ada dalam masyarakat. Dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis, sehubungan permasalahan yang ditemui dalam penelitian sertifikat ganda melalui proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer melalui wawancara dan observasi di lapangan yang didukung dengan data sekunder berupa studi pustaka yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa ada beberapa kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang akibat timbulnya sertifikat ganda, yaitu mengenai data terkait sertifikat yang sudah terlalu lama dan belum adanya komputersasi dan ketidakhadiran para pihak yang bersengketa. Adapun solusi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu membangun sistem database Kantor Pertanahan yang terintegrasi dan tervalidasi keamanannya, memberikan pemahaman tentang aspek pentingnya penjagaan hak hukum atas tanah yang dimiliki, dan memberikan batasan yang jelas terkait batas wilayah yang dimiliki.

**Kata Kunci:** *Sengketa Pertanahan, Penyelesaian, Kewenangan*

## **ABSTRACT**

*Land is the object that is most easily affected by disputes, the number of disputes that occur today is caused by various kinds of community problems, one of which is the Double Certificate dispute regarding ownership of land rights. This research was conducted with the aim of knowing the authority of the Semarang City Land Office and knowing the obstacles and solutions in resolving disputes related to dual certificates.*

*This research uses a sociological juridical approach method, which is an approach through legal research that applies and connects with facts that exist in society. With the specification of the research is descriptive analysis, in connection with the problems encountered in the research of double certificates through the settlement process at the Semarang City Land Office. In this study the authors used primary data types through interviews and observations in the field supported by secondary data in the form of literature studies which were then analyzed qualitatively.*

*The results of this research show that there are several obstacles faced by the Semarang City Land Office due to the emergence of multiple certificates, namely regarding data related to certificates that are too old and the absence of computerization and the absence of the parties to the dispute. The solutions provided by the Semarang City Land Office, namely building an integrated and validated Land Office database system, providing an understanding of the important aspects of safeguarding legal rights to land owned, and providing clear boundaries related to the boundaries of the territory owned.*

**Keywords:** *Land Disputes, Settlement, Authority*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah memiliki makna dan peran penting bagi manusia dan negara. Tanah tidak sekadar dilihat dari aspek fisik semata, melainkan juga aspek sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan, keamanan dan aspek hak kepemilikan tanah<sup>1</sup> serta sebagai sumber penghasilan dan mata pencaharian, melakukan aktivitas membangun peradaban. Nilai ekonomi dan nilai strategis yang terus meningkat, menjadikan tanah begitu rentan dengan sengketa dan konflik yang melibatkan berbagai pihak. Oleh sebab itu, diperlukan sikap arif untuk mengelola persoalan tanah, supaya sejalan dengan apa yang diamanatkan dalam konstitusi, bahwa pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat.<sup>2</sup>

Amanat tersebut menjadi dasar hukum politik pertanahan nasional yang kemudian dijabarkan dalam pasal 1,2,3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sehingga, penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah tidak boleh melenceng dari

---

<sup>1</sup> Ahmad Tsekhudin dan Umar Ma'ruf, *The Implementation of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in Jatnagor Vilages, Suradadi-Tegal*, Jurnal Akta: Magister Kenotariatan UNISSULA Semarang, Vol. 5, September 2018.

<sup>2</sup> Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945



Amanah konstitusi.<sup>3</sup> Selain itu, aspek yuridis hak-hak penguasaan atas tanah perlu adanya kepastian hukum, supaya ada payung hukum yang dapat meredam dinamika persoalan tanah agar tidak menimbulkan konflik-konflik berkepanjangan di Masyarakat.

UUPA menjadi tonggak awal meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Hal ini bisa diwujudkan melalui dua Upaya yaitu;<sup>4</sup> *Pertama*, adanya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dijalankan secara konsisten sesuai dengan semangat regulasinya. *Kedua*, penyelenggaraan pendaftaran tanah memberikan aksesibilitas untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasai dan untuk memperoleh keterangan yang dibutuhkan terkait tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta dapat membantu pemerintah melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>5</sup>

Upaya Pembangunan berkelanjutan, kebutuhan akan tertib administrasi pertanahan adalah keniscayaan. Tata Kelola pendaftaran hak-hak atas tanah menjadi pilar penting dalam administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah, disamping mengurangi konflik dan sengketa atas tanah juga menjadikan tanah memiliki perannya sebagai aset. Dengan pendaftaran tanah, maka setiap

---

<sup>3</sup> Penjelasan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lihat juga dalam Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2008.

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cetakan ke-1, Jakarta: Kencana, 2010. Hlm.2

bidang tanah menjadi aset yang formal sehingga pemegang hak atas tanah memiliki akses ke sumber-sumber perekonomian.<sup>6</sup>

Regulasi tentang pendaftaran tanah telah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/1961)<sup>7</sup> yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut merupakan bentuk Upaya *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, dengan *output* alat bukti berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.<sup>8</sup>

Instansi pemerintah yang menjadi penyelenggara pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan Pasal 5 PP 24/1997 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 6 Ayat (1), bahwa tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan – Kabupaten/Kota.<sup>9</sup> Kegiatan pendaftaran tanah ini *output*-nya berupa surat tanda bukti hak atau yang umumnya disebut sertifikat. Definisi sertifikat menurut Pasal 32 Ayat (1)

---

<sup>6</sup> Waskita dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2019. Dalam kata sambutan Kepala Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Diakses dari <https://books.google.co.id/books?id>

<sup>7</sup> PP (Peraturan Pemerintah) 10/1961 dinyatakan tidak berlaku.

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>9</sup> Sekarang menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) dan diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.



adalah surat tanda bukti atas hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Alat bukti ini harus memuat data fisik dan yuridis.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak dengan memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:<sup>10</sup>

1. Diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata menguasainya;
4. Dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya

sertifikat, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

kemajuan ekonomi dan tuntutan ekonomi membawa konsekuensi berupa semakin banyak tanah yang diperlukan untuk kebutuhan pembangunan, dan pengembangan ekonomi. Dampaknya tidak hanya membuat harga tanah semakin tinggi, namun penyimpangan-penyimpangan yang berkaitan dengan tanah semakin menonjol termasuk diantaranya penyerobotan tanah orang lain dengan cara membuat sertifikat ganda. Kegiatan jual beli tanah, sewa-menyewa tanah, pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, hibah, dan lain-lain tak jarang menimbulkan persoalan

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cetakan Kelimabelas, Jakarta; Djambatan, 2002, hlm. 398.

hukum. Berbagai cara peralihan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain atau dari suatu badan hukum kepada badan hukum yang lain berpotensi menimbulkan unsur-unsur penipuan. Dengan kata lain, tidak jarang menimbulkan penyimpangan seperti penggandaan sertifikat hak atas tanah melalui cara pembuatan kembali sertifikat atas suatu objek tanah, padahal tanah tersebut sudah memiliki sertifikat.

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat. Tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Namun dalam realitanya pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah belum merasa aman akan kepastian haknya dikarenakan seringkali muncul banyaknya sengketa yang membatalkan sertifikat melalui Lembaga Peradilan. Sertifikat Hak Atas Tanah sendiri sering mengalami pembatalan disebabkan adanya gugatan dari pihak lain yang juga memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah, yang dengan kata lain dapat dikatakan bahwa pada suatu tanah terdapat lebih dari satu Sertifikat Hak Atas Tanah sedangkan pendaftaran tanah sendiri diadakan oleh Kantor Pertanahan. Hal ini, tidak hanya meresahkan Masyarakat tetapi juga mempengaruhi kinerja Kantor Pertanahan sebagai institusi

yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan.

Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertifikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang dikuasai oleh pihak lain tersebut tidak lagi produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk memproduksi barang dan jasa serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus sertifikat yang dikuasai oleh pihak lain masih dalam haknya untuk dikelola dan tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian.

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di Masyarakat, Sertifikat Hak Atas Tanah masih belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik Hak Atas Tanah. Sertifikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang juga merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul:  
**“KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA**

## **SEMARANG DALAM PENYELESAIAN PERSELISIHAN TERKAIT SENGKETA SERTIFIKAT.”**

### **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian yang di sampaikan dalam latar belakang masalah diatas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam proses penyelesaian perselisihan terkait sertifikat ganda?
2. Apa kendala serta solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam proses penyelesaian perselisihan terkait sertifikat ganda?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam proses penyelesaian perselisihan terkait sertifikat ganda.
2. Untuk mengetahui kendala serta solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam proses penyelesaian perselisihan terkait sertifikat ganda.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka adapun manfaat penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

### **1. Secara Teoritis**

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda dan bagaimana penyelesaian terhadap sengketa sertifikat ganda.

### **2. Secara Praktis**

Hasil penelitian diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran, manfaat dan masukan pada:

#### **a. Bagi Peneliti**

1) Memantapkan kemampuan individu mahasiswa dalam pembelajaran metode penelitian hukum sehingga dapat memperkaya referensi dan literatur kepustakaan di bidang hukum agrarian.

2) Dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian selanjutnya.

#### **b. Bagi Masyarakat**

1) Masyarakat dapat mengetahui penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah baik melalui litigasi maupun non litigasi.

- 2) Masyarakat dapat mengetahui proses hukum yang dapat dilakukan dalam menangani persoalan sertifikat ganda.
- 3) Masyarakat dapat mengetahui akibat hukum atas pelanggaran surat-surat tanah yang dalam hal ini menyangkut sertifikat ganda hak atas tanah.

c. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan atau refleksi untuk lebih hati-hati menerbitkan sertifikat tanah serta meningkatkan kualitas sumber daya manusia dalam pengelolaan pendaftaran tanah.

**E. Terminologi**

Terminologi adalah ilmu mengenai batasan atau definisi istilah. Istilah dari kata-kata yang terdapat dalam judul skripsi **“KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM PENYELESAIAN PERSELISIHAN TERKAIT SERTIFIKAT GANDA”** mempunyai arti sebagai berikut:

**1. Kewenangan**

Kewenangan adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan

sesuatu agar tercapai tujuan tertentu. Kewenangan biasanya dihubungkan dengan kekuasaan.<sup>11</sup>

## 2. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah lembaga pemerintah nonkemenerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.<sup>12</sup>

## 3. Penyelesaian

Penyelesaian adalah suatu tindakan atau proses penyelesaian suatu masalah sehingga dapat mencapai hasil akhir yang diinginkan. Penyelesaian dapat berupa negoisiasi, mediasi atau jalur hukum.<sup>13</sup>

## 4. Perselisihan

Perselisihan adalah persengketaan yang harus diputus terlebih dahulu sebelum perkara pokok dapat diadili dan diputus.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Yudi Kristiana, *Menuju Kejaksanaan Progresif, Masyarakat Transparasi Indonesia*, Jakarta, 2009, hlm 43.

<sup>12</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional](https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional) (di akses pada tanggal 30 Agustus 2023, pukul 02.33 WIB)

<sup>13</sup> Wikipedia, *Penyelesaian Masalah*, [https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian\\_Masalah](https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_Masalah), (di akses pada tanggal 30 Agustus 2023, pukul 02.36 WIB)

<sup>14</sup> <https://typoonline.com/kbbi/perselisihan> (di akses pada tanggal 30 Agustus 2023, pukul 02.50 WIB)



## 5. Sertifikat

Kata sertifikat dalam Bahasa Indonesia berarti tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian, dan sertifikat biasanya identik dengan tanah.

## 6. Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda adalah kejadian dimana sebidang tanah memiliki 2 sertifikat tanah yang dimiliki oleh 2 orang yang berbeda. Secara prinsip setiap sebidang tanah memiliki posisi yang tunggal di belahan bumi ini.<sup>15</sup> Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.<sup>16</sup>

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara untuk dapat ditempuh penulis dalam memecahkan suatu masalah yang menjadi objek penulisan.<sup>17</sup> Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat,

---

<sup>15</sup> <https://noviangrainiputri.wordpress.com/2015/11/07/sertifikat-ganda-atas-tanah-hukum-agraria/> (di akses pada tanggal 30 Agustus 2023, pukul 02.58 WIB)

<sup>16</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

<sup>17</sup> Bambang Sugono, 2010, *Metode Penelitian Empiris*, Rajawali Pers, Jakarta, hal, 15.



merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.<sup>18</sup> Dalam setiap penelitian dan penyusunan skripsi niscaya diperlukan metode-metode sebagai panduan penelitian. Pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, atau menguji kebenaran suatu pengetahuan ilmiah berarti cara kerja yang digunakan untuk memahami objek yang menjadi saran ilmu yang bersangkutan.

Adapun metode penelitian yang digunakan penulis untuk memperoleh data adalah sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode pendekatan yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.<sup>19</sup> Yakni mengenai kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan perselisihan sengketa sertifikat ganda.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis memberikan gambaran

---

<sup>18</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Askari, Jakarta, hal. 1.

<sup>19</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 97.

dengan sistematis dan cermat fakta-fakta aktual dengan sifat populasi tertentu. Jenis penelitian bersifat deskriptif memberikan gambaran secara sistematis tentang berbagai hal yang terkait dengan objek yang diteliti, yaitu kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian perselisihan terkait sertifikat ganda.

### **3. Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

#### **a. Data Primer**

Data primer yaitu data yang diperoleh pengumpul data secara langsung di lapangan. Data primer ini adalah data yang diperoleh penulis berdasarkan penelitian di lapangan dan merupakan data utama dalam penulisan skripsi ini, yaitu dengan cara wawancara langsung dengan objek yang akan diteliti. Dengan mewawancarai Pejabat atau orang yang bekerja langsung di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan tujuan mendapatkan informasi atau keterangan yang berhubungan dengan sengketa sertifikat ganda di Kota Semarang.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung yang bisa memberikan penjelasan dan keterangan

yang bersifat mendukung data primer.<sup>20</sup> Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis terhadap penyelesaian perselisihan sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada penulis “petunjuk” kearah mana penulis melangkah.<sup>21</sup>

Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, meliputi:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 Ayat (3).
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- d) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

---

<sup>20</sup> Lexy, 1994, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung, hal. 10.

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 155.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang menggunakan peraturan yang digunakan sebagai penunjang dan memberikan penjelasan atas bahan hukum primer, baik berupa teori-teori sebagai prinsip dasar ataupun penafsiran maupun pendapat hukum terkait penyelesaian sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah:

- a) Kepustakaan atau buku literatur yang berkaitan dengan focus penelitian.
- b) Hasil penelitian data tertulis berupa karya ilmiah yang berkaitan dengan fokus penellitian.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari:

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- b) Kamus Hukum
- c) Surat kabar atau majalah

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah suatu upaya untuk pengumpulan data dengan menggunakan teknik pengumpul data tertentu. Untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

##### a. Pengumpulan Data Primer

Merupakan metode pengumpulan data yang didapat dari sumber pertama baik melalui individu atau kelompok. Dalam hal ini dilakukan dengan cara:

##### 1) Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai.<sup>22</sup> Wawancara yang dilakukan penulis adalah dengan cara wawancara tidak terstruktur. Peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan spesifik, namun hanya membuat poin-poin penting dari masalah yang ingin penulis tanyakan.

---

<sup>22</sup> Abdurahman Fatoni, 2003, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Kencana, Jakarta, hal. 105

## 2) Observasi

Observasi adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan dengan jalan mengadakan pengamatan yang disertai dengan pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran yang dilakukan secara langsung pada lokasi yang menjadi objek penelitian.<sup>23</sup> Pada metode ini peneliti hanya mengamati, mencatat apa yang terjadi.

### b. Pengumpulan Data Sekunder

Yaitu metode pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data primer yang telah didapat kemudian dikembangkan. Dalam hal ini dilakukan dengan cara:

#### 1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan menggunakan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian terdahulu terutama yang berkaitan dengan fokus penelitian.

#### 2) Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data dengan menggunakan dokumen tertulis dan menganalisis

---

<sup>23</sup> Ibid, hal. 105

data-data dari lapangan yang diberikan oleh pihak terkait serta berkaitan dengan fokus penelitian.

## **5. Lokasi Penelitian**

Penulis mengambil lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Penentuan lokasi penelitian ini didasarkan karena Kantor Pertanahan Kota Semarang berwenang dalam menyelesaikan kasus sengketa pertanahan. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang menyelesaikan kasus sengketa sertifikat ganda yang menjadi fokus penelitian, penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang karena akan mempermudah dalam mengakses lokasi penelitian dengan tempat tinggal penulis.

## **6. Metode Analisis Data**

Dalam melakukan analisis data, data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Penelitian Kualitatif adalah metode dan teknik pengumpulan datanya dengan cara memakai dan menganalisis data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-Undangan, Dokumen, buku kepustakaan dan literatur lainnya yang berkaitan dengan Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Perselisihan Terkait Sertifikat Ganda. Setelah itu, data sekunder yang dimiliki oleh penulis akan dipadukan dengan data primer yang diperoleh langsung dari studi lapangan



oleh penulis yang berupa hasil wawancara dengan narasumber yang bersangkutan, sehingga dapat dilakukan pengumpulan data dan penyusunan data secara sistematis dan dapat menguraikannya dengan kalimat yang terstruktur sehingga dapat dicari pemecahannya yang akhirnya dapat ditarik sebuah kesimpulan.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam melakukan pembahasan, serta penjabaran isi dari penyusunan skripsi yang berjudul **“KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM PENYELESAIAN PERSELISIHAN TERKAIT SERTIFIKAT GANDA**, maka secara garis besar dapat digambarkan sistematika penulisannya sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab pertama ini, penulis menguraikan tentang latar belakang, masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian,kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penelitian.



## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini penulis akan membahas beberapa hal yang merupakan landasan dari aspek teoritis yaitu mengenai Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah (pengertian, terjadinya, dan jenis-jenis hak atas tanah), Sengketa Pertanahan (pengertian, penyebab, dan upaya penyelesaian sengketa tanah), Badan Pertanahan Nasional, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Ganda. Dengan demikian dapat membantu penulis dalam memberikan gambaran analisa di bab-bab selanjutnya.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisi tentang uraian pembahasan berdasarkan rumusan masalah yaitu, Bagaimana kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam proses penyelesaian perselisihan terkait sertifikat ganda dan apa kendala serta solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam proses penyelesaian perselisihan terkait sertifikat ganda.

#### **BAB IV :                   PENUTUP**

Pada bab ini merupakan bagian akhir dari suatu penelitian hukum yang merupakan penutup, yang berisikan mengenai kesimpulan dan saran dari penulis yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

##### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik WNI maupun WNA, sekelompok orang, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Tanah adalah hal pokok yang tidak dapat dipisahkan dari permukaan bumi. Tanah cukup berperan penting di kehidupan manusia, terlebih sebagai pijakan tempat tinggal di bumi. Menurut etimologinya tanah adalah suatu permukaan bumi yang didalamnya terdapat kandungan serta bahan penting bagi kehidupan manusia, seperti pendapat I Gede Wiranata menjelaskan mengenai sifat tanah:<sup>24</sup>

- a. Tanah adalah benda yang menyimpan kekayaan yang menguntungkan.
- b. Tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi Persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus member penghidupan kepada pemiliknya.

---

<sup>24</sup> I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 224-225.

c. Tanah merupakan kesatuan dimana nanti pemiliknya akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>25</sup>

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

## **2. Terjadinya Hak Atas Tanah**

Terjadinya perolehan hak atas tanah, dapat diperoleh melalui peralihan hak sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Pokok

---

<sup>25</sup> Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta, hal. 21

Agraria (UUPA). Salah satu bentuk peralihan hak yaitu dengan dialihkan/pemindahan hak yang artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Namun dalam melakukan suatu perbuatan hukum tersebut, pihak yang melakukan peralihan hak milik itu dilakukan atas dasar itikad tidak baik.<sup>26</sup>

Semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual-beli, hibah, tukar-menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang disengaja.<sup>27</sup>

Dasar hukum terjadinya pemberian hak atas tanah ada pada Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA. Ketentuan tentang hak atas tanah terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, atas dasar hak

---

<sup>26</sup> Gabriella Patricia Trinita Tomaso, Mery Tjoanda, dan Jenny Kristiana Matuankotta, 2021, Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2523 K/Pdt/2015), *Tatohi Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1, No. 3, hal. 206-219.

<sup>27</sup> Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 119.

menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut Tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Macam-macam hak yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hukum agrarian terdapat 2 macam asas, salah satunya yaitu asas *Accessie* (Pelekatan). Asas ini diatur didalam Pasal 571 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa

yang ada di atasnya dan di dalam tanah. Berarti bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang berarti hak atas tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah.<sup>28</sup>

Memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memohonkan dan mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan Tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak *preferen* bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2011, *Hukum Perdata Mengenai Orang Dan Kebendaan*, FH Utama, Jakarta, hal. 137.

<sup>29</sup> Muhammad Andhika dan Ummar Ma'ruf, 2020, Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Dan Hak Atas Tanah, *Konverensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 3, hal. 240.



Menurut Rusmadi Murad bahwa dalam pemberian hak milik atas tanah harus memenuhi persyaratan permohonan hak milik atas tanah yaitu:<sup>30</sup>

- a. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai yang cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak.
- e. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah.
- f. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Surat Setoran Bea (SBB), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
- g. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPh).

Permohonan Hak Milik dilampiri dengan :

- a. Mengenai Pemohon :

- 1) Jika perorangan : fotocopy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;

---

<sup>30</sup> Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014, Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia, *jurnal unsrat*, Lex Privatum 2, No. 3, hal. 28-38.



2) Jika badan hukum : fotocopy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai Tanahnya :

1) Data yuridis : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah ; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti-bukti perolehan tanah lainnya;

2) Data fisik : surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;

3) Surat lain yang dianggap perlu.

c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah semua berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan hak milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perolehan hak-hak atas tanah dan/atau peralihan hak-hak atas tanah (*Levering*) memiliki perbedaan perolehan dan/atau peralihan hak sebelum dan sesudah berlakunya UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, penyerahan (*Levering*) untuk benda tetap dilakukan secara bertahap dengan

melakukan penyerahan bendanya secara nyata (surat-surat tanah) kemudian penyerahan secara yuridis. Sedangkan setelah berlakunya UUPA, baik penyerahan secara nyata maupun penyerahan secara yuridis dilaksanakan sekaligus dihadapan PPAT, dalam memperoleh hak atas tanah, hak tersebut beralih/berpindah atau dilepaskan karena adanya suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum terdiri dari :<sup>31</sup>

- a. Perbuatan Hukum Sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh suatu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula.
- b. Perbuatan Hukum Dua Pihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua belah pihak (timbang balik).

Perbuatan hukum atas tanah ada yang mutlak dengan akta PPAT dan ada juga yang tidak mutlak dengan akta PPAT. Perbuatan hukum atas tanah yang mutlak harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan PPAT adalah sebagai berikut :<sup>32</sup>

- a. Jual Beli Tanah
- b. Hibah Tanah
- c. Tukar Menukar Tanah
- d. Pemasukan Inbreng dalam PT
- e. Pemisahan dan Pembagian Tanah

---

<sup>31</sup> R Soeroso, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 292.

<sup>32</sup> Soewito Widakdo, 1997, Hak-Hak Atas Tanah: Perolehan Permasalahan Dan Perkembangannya, Perspektif : Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan, *Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya*, Vol. 2, No. 1, hal. 82.

- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- g. Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT)
- h. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Sedangkan perbuatan hukum atas tanah yang tidak mutlak dengan akta PPAT adalah :

- a. Peralihan hak karena lelang
- b. Peralihan hak karena warisan
- c. Pelepasan hak atas tanah

Mutlak tidaknya peran PPAT bergantung pada apakah perbuatan hukum tersebut langsung menyangkut peralihan hak atas tanah dan dilakukan oleh dua pihak ataukah sepihak. Akta yang dibuat oleh PPAT terkait hak atas tanah merupakan hal penting yang memiliki peranan sebagai bukti adanya peralihan hak sehingga tidak mudah digugat, sebagai dasar pengajuan ijin pemindahan hak, sebagai dasar peralihan hak di kantor pertanahan setempat, dan untuk menjamin kepastian hak.<sup>33</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, tanpa adanya keberadaan

---

<sup>33</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 345.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat sulit untuk dapat melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>34</sup>

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2022 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Dalam memberi pelayanan kepada Masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT.<sup>35</sup>

Menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu pemindahan hak terdiri atas dua bagian. Pertama suatu "*obligatoire overeenkomst*" dan kedua suatu "*zakelijke overeenkomst*" yang dimaksudkan dengan yang pertama, ialah tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak itu, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran, sedangkan yang kedua, ialah pemindahan hak itu sendiri.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Denny Suwondo Dan Iksan Saputra, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum UNISSULA*, Vol.35 No.2, hal. 193.

<sup>35</sup> Kusmaryanto Dan Gunarto, 2017, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta UNISSULA*, Vol. 4 No. 3, hal. 477.

<sup>36</sup> Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 48.

### 3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Jenis-jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia dimuat dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

b. Hak atas tanah yang ditetapkan Undang-Undang

Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Jenis hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang,

dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>37</sup> Jenis-jenis Hak Atas Tanah, yaitu :

1) Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak Milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi

---

<sup>37</sup> Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 88.



sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan mencegah kerudakannya.<sup>38</sup>

Subyek Hak Milik, yang dapat mempunyai (subyek hak) tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah :

a) Perseorangan

Ketentuan pada Pasal 21 ayat (1) UUPA menegaskan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai tanah Hak Milik.

b) Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya yang termuat pada Pasal 21 ayat (2) UUPA. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas

---

<sup>38</sup> Ibid, hal. 90.



Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.<sup>39</sup>

Hapusnya Hak Milik Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu :

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- c. Karena ditelantarkan
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
- f. Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

## 2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

---

<sup>39</sup> Ibid, hal. 93.

Subjek Hak Guna Usaha yang dapat mempunyai (subjek hukum) Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA Jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, adalah :

- a) WNI (Warga Negara Indonesia)
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.<sup>40</sup>

Kewajiban pemegang Hak Guna Usaha. Berdasarkan Pasal 57 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban :

- a) Melaksanakan Pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;

---

<sup>40</sup> Ibid, hal. 99.

- b) Memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
  - c) Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
  - d) Memenuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
  - e) Melepaskan Hak Atas Tanah baik Sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi Pembangunan untuk kepentingan umum;
  - f) Menyerahkan Kembali tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai hapus.<sup>41</sup>
- 3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Subyek Hak Guna Bangunan. Yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA Jo Pasal 34 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang

---

<sup>41</sup> Ibid, hal. 101.

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, adalah :<sup>42</sup>

- a) WNI (Warga Negara Indonesia)
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

#### 4) Hak Pakai

Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjukkan pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjukkan pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan.

---

<sup>42</sup> Ibid, hal. 106.

Subjek Hak Pakai Pasal 42 UUPA Jo Pasal 49 (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah :<sup>43</sup>

- a) WNI (Warga Negara Indonesia);
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d) Badan keagamaan dan sosial;
- e) Orang asing.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan**

### **1. Pengertian Sengketa Pertanahan**

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pembantahan, pertikaian, perselisihan, perkara.<sup>44</sup> Sementara dalam Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007

---

<sup>43</sup> Ibid, hal. 115.

<sup>44</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia(KBBI)*, Jakarta, hal. 1272.

tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Petunjuk teknis No. 1/juknis/d.v/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, diberikan pengertian sengketa yaitu perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.<sup>45</sup>

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah : “perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”<sup>46</sup>

Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian

---

<sup>45</sup> [Regulasip.id](http://Regulasip.id), Keputusan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, diakses tanggal 09 November pukul 20.00 WIB.

<sup>46</sup> Sarjita, 2005, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hal. 8.

secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>47</sup>

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
- b. Bentahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Laura Nader dan Henry Todd mengemukakan tiga fase dalam sengketa, yaitu :

- a. Tahap pra-konflik (*grievance preconvlict*)
- b. Tahap konflik (*conflict*)
- c. Tahap sengketa (*dispute*).<sup>48</sup>

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.

---

<sup>47</sup> Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 22-23.

<sup>48</sup> Abu Rohmad, 2008, *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*, Walisongo Press, Semarang, hal. 10.



## 2. Penyebab Sengketa Pertanahan

Pada zaman yang sekarang ini suatu persengketaan tentang tanah tidak dapat dihindari, dikarenakan banyaknya dengan memiliki berbagai kebutuhan tanah yang telah menjadi sangat tinggi sedangkan jumlah bidang pada tanah yang ada sangatlah terbatas.<sup>49</sup> Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain :<sup>50</sup>

### a. Administrasi pertanahan dimasa lalu yang kurang tertib

Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting demi untuk mewujudkan terjadinya suatu jaminan atas kepastian hukum. Pada penguasaan dan kepemilikan tanah dimasa lalu ini terutama pada tanah-tanah milik adat yang masih seringkali tidak di dukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap, dimana penguasaan dan kepemilikan tanah yang ada tersebut data fisiknya berbeda dengan data administrasi dan data yuridis.

### b. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih

Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agrarian dan sumber daya alam yang memiliki hubungan yang sangat erat,

---

<sup>49</sup> Wiradi, Gunawan, 2011, *Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara*, Makalah yang disampaikan dalam rangkaian diskusi peringatan “Satu Abad Bung Karno”, hal. 4, diakses tanggal 10 November 2023 Pukul 19.28 WIB.

<sup>50</sup> Syarief, Elza, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Grandmedia, Jakarta, hal. 177-178.

baik itu yang berkaitan dengan hubungan subsistemnya maupun yang berkaitan dengan hubungan manusia atau masyarakat dan Negara. Kurangnya peran peraturan perundang-undangan dibidang sumber daya agrarian dan sumber daya alam dengan peraturan dibidang pertanahan ini sehingga menimbulkan hal-hal yang bertentangan, dan sering menimbulkan suatu konflik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

c. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten

Akibat dari tidak sinkronnya pengaturan perundang-undangan tersebut, dapat menimbulkan suatu konflik atas kewenangan maupun konflik atas suatu kepentingan yang seringkali mengakibatkan hukum dalam bidang pertanahan ini kurang dapat diterapkan dengan baik dan secara konsisten. Sehingga hal ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan atas kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.

d. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen

Penegakan hukum merupakan bagian yang penting dari upaya untuk memberikan jaminan suatu kepastian hukum, yang mana terkhusus untuk menghindari semakin merajalelanya kependudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan, dan sebagainya.

Menurut Robbins, konflik atau sengketa muncul karena ada kondisi yang telah melatarbelakanginya (*antecedent conditions*). Kondisi tersebut, yang juga sebagai sumber terjadinya konflik, terdiri dari tiga kategori, yaitu komunikasi, struktur, dan variable pribadi.<sup>51</sup>

Komunikasi yang buruk, dalam arti komunikasi yang menimbulkan kesalah pahaman antara pihak-pihak yang terlibat, dapat menjadi sumber permasalahan. Suatu hasil penelitian menunjukkan bahwa kesulitan semantik, pertukaran informasi yang tidak cukup, dan gangguan dalam saluran komunikasi merupakan penghalang terhadap komunikasi dan menjadi terciptanya suatu permasalahan.

Menurut Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, yaitu :<sup>52</sup>

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikasi masing-masing.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomis, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat.

---

<sup>51</sup> Stephen P. Robbins, 1996, *Organizational Behavior, Concepts, Controversies, Applications*, prentice-hall International Editions, USA, Bernhard Limbong, hal. 39.

<sup>52</sup> <http://digilib.unnes.ac.id>.

Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama Pembangunan tanah-tanah Garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.

- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah. Tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Kenapa demikian? Karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Banyak sekali penyebab timbulnya sengketa tanah disebabkan oleh berbagai macam penyebab, bergantung pada kondisi dan wilayah daerah masing-masing serta hukum daerah yang mengatur tentang permasalahan tanah. Sumber sengketa lainnya yang potensial adalah faktor pribadi, yang meliputi : sistem nilai yang dimiliki tiap-tiap individu, karakteristik kepribadian yang menyebabkan individu

memiliki keunikan (*indiosyncrasies*) dan berbeda dengan individu yang lain. Misalnya individu yang sangat otoriter, dogmatik dan menghargai rendah orang lain, merupakan sumber yang potensial.<sup>53</sup>

### 3. Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa, sebagai contoh konkretnya antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).<sup>54</sup>

Munculnya sengketa yang berkepanjangan mendorong umat manusia mencari jalan penyelesaian yang humanist, mudah, dan adil, dimana kedua belah pihak tidak merasa dirugikan (*win-win solution*). Namun kenyataannya, mekanisme hukum continental yang ada selama ini tidak mampu mengakomodir keinginan manusia, sehingga hampir setiap permasalahan sengketa yang diselesaikan melalui pengadilan cenderung menguntungkan satu pihak (*win and lose solution*) dan juga mahal.

---

<sup>53</sup> Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 40.

<sup>54</sup> Repository Uma,

<https://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/447/1084001002.file6.pdf>, hal. 29

Menurut Bevan untuk mendapatkan win-win solution terbagi dalam beberapa kategori, yaitu :<sup>55</sup>

- a. Proses pendekatan yang objektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitik beratkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik dan bukan posisi kedudukan pada pihak.
- b. Kemampuan yang seimbang dalam melakukan proses negosiasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar-menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap pihak yang lainnya.

Penyelesaian permasalahan sengketa melalui jalur musyawarah atau mufakat adalah merupakan keputusan yang tepat karena dapat menghasilkan jalan keluar yang sangat optimal dan singkat tanpa banyak membuang waktu dan biaya, selain itu juga mendapatkan jalan keluar yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak.

Menurut Amriani, ia mengatakan bahwa penyelesaian sengketa dapat digolongkan kedalam beberapa cara yakni berdasarkan pihak-pihak yang menyelesaikan sengketa dan lembaga yang menyelesaikan sengketa. Menurut pihak-pihak yang menyelesaikan sengketa tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Bevan J.P.H.K, 1992, *Child Law*, Butterword, London, hal. 34

<sup>56</sup> Amriani, Nurnaningsih, 2012, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 45-50.



- a. Musyawarah yaitu proses penyelesaian sengketa alternatif, kedua belah pihak yang bersengketa melakukan perundingan bersama-sama untuk mencapai keputusan yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa. Mereka terlibat dalam konflik melakukan tukar pikiran atau argumentasi untuk menunjukkan posisi masing-masing guna meyakinkan pihak lain-lain.
- b. Mediasi yaitu suatu proses penyelesaian sengketa alternatif dimana pihak ketiga dimintakan bantuannya untuk membantu proses penyelesaian sengketa dan sama sekali tidak berhak atau berwenang untuk memberikan suatu masukan, terlebih lagi untuk memutuskan perselisihan yang terjadi. Jadi dalam mediasi, mediator hanya berfungsi sebagai penyambung lidah dari para pihak yang bersengketa.
- c. Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa dipengadilan, semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan pihak yang satu menang dan pihak yang satu kalah.

Masalah pertanahan merupakan suatu masalah yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan, baik sosial, ekonomi, politis, psikologis, dan lain sebagainya sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya kasus saja tetapi dilihat juga berdasarkan aspek yuridis.



Sengketa tanah merupakan salah satu masalah yang tidak mudah dipecahkan dan harus diselesaikan secara hati-hati. Di akibatkan nuansa kekerasan begitu terasa setiap kali sengketa tanah terjadi. Tak hanya disimbolkan dengan kehadiran alat berat atau aparat, tapi juga benturan fisik antar pihak yang bersengketa. Masalah sengketa tanah tidak hanya menyangkut undang-undang, tapi juga implementasinya di lapangan.<sup>57</sup>

Penyelesaian melalui jalur hukum (litigasi) pun tidak dapat selalu menjanjikan keadilan, sedang jalan damai (nonlitigasi) juga tak mudah untuk ditempuh. Maka dari itu penyelesaian dan pencarian solusi terhadap masalah sengketa tanah ini harus diselesaikan dengan hati-hati, agar pencapaian solusi yang bijak dan tidak menimbulkan masalah baru serta semakin membuat kedua belah pihak merasa dirugikan, tidak hanya dari segi waktu termasuk juga materi (uang) untuk menyelesaikan masalah sengketa.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia**

Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan

---

<sup>57</sup> Repository. Uin Suska, <https://repository.uin-suska.ac.id/18963/7/7.%20AB%20II%281.pdf> diakses tanggal 11 November 2023 pukul 13.47 WIB, hal. 31.

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) yang menegaskan bahwa:<sup>58</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Disini kata-kata rangkaian kegiatan menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata terus-menerus merujuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata teratur menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada Peraturan Perundang-Undangan yang sesuai.<sup>59</sup>

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan bahwa, pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan

---

<sup>58</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>59</sup> Penjelasan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

kewenangan dari kantor pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah. Jadi, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah. Pendataan ini mutlak diperlukan agar semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan tidak menjadi tanah terlantar juga tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah.<sup>60</sup>

Selanjutnya menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk :<sup>61</sup>

- 1) Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah
- 2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 3) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif dengan tendensi positif, intinya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat, berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar). Beberapa hal yang merupakan faktor penentu lahirnya kepastian hukum, dapat dikelompokkan ke dalam landasan Yuridis-Normatif, landasan Sosio Yuridis dan kebijakan pertanahan. Faktor-faktor tersebut secara

---

<sup>60</sup> Tika Nurjannah, 2016, Skripsi: *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)* Universitas Negeri Makassar, Makassar. Diakses dari <http://eprints.unm.ac.id/4310/1/Tika%20Nurjanna.pdf>, pada tanggal 11 November 2023.

<sup>61</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

formil maupun materiil mempunyai peranan yang sangat menentukan timbulnya kepastian hukum hak milik atas tanah yang telah memperoleh sertifikat. Hal ini sesuai dengan asas *nemo plus juris* yang mendasari sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel dengan tendensi positif, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data yang diperoleh dari pemohon hak tanah dari data itu. Kebenaran hukum ditentukan oleh hakim dalam proses peradilan.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat**

##### **Ganda**

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa :<sup>62</sup>

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus

---

<sup>62</sup> Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah.

dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi, sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Dimana data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Masalah pendaftaran tanah yang sering terjadi, entah itu sertifikat kepemilikan tanah ganda, maupun pengelolaan tanah yang buruk, menyebabkan hilangnya hak kepemilikan tanah bagi orang yang bersangkutan. Hal ini terjadi karena kelemahan prinsip-prinsip yang diterapkan dalam sistem publikasi negatif yaitu prinsip kesempatan orang lain untuk menyangkal keabsahan nama dalam sertifikat hak kepemilikan tanah.<sup>63</sup>

Yang dimaksud dengan sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi/surat ukur dibuatkan dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung

---

<sup>63</sup> Ahmad Tsekhudin dan Umar Ma'ruf, *The Implementation of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in Jatinagor Vilages, Suradadi-Tegal*, Jurnal Akta: Magister Kenotariatan UNISSULA Semarang, Vol. 5, September 2018.

lama, apabila terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.<sup>64</sup>

Sertifikat ganda harus dilihat kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, apakah digandakan oleh pihak luar atau karena sudah terbit diterbitkan lagi. Lahirnya sertifikat ganda, tidak terlepas dari Tindakan Pejabat Kantor Pertanahan itu sendiri, seperti membatalkan sebuah sertifikat yang lama dan menerbitkan sertifikat yang baru untuk dan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang Namanya tercantum dalam sertifikat tanah yang lama. Bahkan penerbitan sertifikat yang baru dilakukan oleh Pejabat Kantor Pertanahan tanpa prosedur hukum. Disamping itu sertifikat ganda biasa juga disebabkan oleh tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab, disamping adanya orang yang berusaha untuk memperoleh keuntungan pribadi. Sertifikat ganda umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun.

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 penempatan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin. Terhadap sertifikat cacat hukum tersebut harus dilakukan pemblokiran (diberi catatan pada buku tanah), dihentikan

---

<sup>64</sup> Darwis Anatami, *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/240380-tanggung-jawab-siapa-bila-terjadi-sertif-dc64e88e.pdf>, pada tanggal 11 November 2023.



(proses ditahan), dimatikan (nomor haknya dicoret dari buku tanah), dibatalkan bila kasusnya telah selesai. Sertifikat ganda jelas membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertifikat ganda adalah siapa yang berwenang untuk membatalkan salah satu dari 2 (dua) sertifikat. Oleh karena itu pengadilan harus menentukan, menilai, serta memutuskan siapakah yang berhak memiliki tanah terperkara berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi. Apabila pengadilan telah memutuskan perkara pemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada kepala BPN/Kantor Pertanahan, yang membatalkan sertifikat tanah pemilik yang dikalahkan.

## **E. Badan Pertanahan Nasional**

### **1. Definisi Badan Pertanahan Nasional**

Badan pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat



Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

## **2. Tugas Badan Pertanahan Nasional**

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;

- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

### **3. Kewenangan Kantor Pertanahan Nasional**

Kewenangan Kantor Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan Pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan Undang-Undang, penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan rancangan Undang-Undang tentang hak

atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang :

- a. Penyusunan Rancangan Undang-Undang penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Rancangan Undang-Undang tentang Hak Atas Tanah serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi :
  - 1) Penyusunan basis data tanah-asset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
  - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*;
  - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi

informasi untuk menunjang kebijakan landreform dan pemberian hak atas tanah;

- 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka meemlihara ketahanan pangan nasional.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Proses Penyelesaian Perselisihan Terkait Sertifikat Ganda**

##### **1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Semarang**

###### **a. Sekilas Tentang Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Kantor Pertanahan Kota Semarang merupakan Badan Pertanahan yang kedudukannya di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kota Semarang diberi kewenangan untuk melaksanakan sebagian tugas dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, salah satunya adalah melayani masyarakat secara langsung di bidang pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang. Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas

melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, sehingga dibentuklah Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.

Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang sendiri dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Pengaturan dan Pemetaan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

b. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kota Semarang

1) Visi :

Mewujudkan Kepastian Hak Atas Tanah di Kota Semarang Melalui Pelayanan Prima.

2) Misi :

- a) Terciptanya tertib administrasi pertanahan
- b) Terciptanya tertib hukum pertanahan
- c) Terciptanya tertib penggunaan tanah
- d) Terciptanya tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

c. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang. Dalam rangka menyelenggarakan tugas, Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang mempunyai fungsi :

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan
- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah
- 6) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
- 7) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
- 8) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN



- 9) Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan
- 10) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
- 11) Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan

## **2. Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Proses Penyelesaian Perselisihan Terkait Sertifikat Ganda**

Kasus pertanahan merupakan salah satu masalah yang sangat penting dan mendasar untuk segera diselesaikan. Hal ini disebabkan karena banyaknya kasus pertanahan di Indonesia baik berupa sengketa konflik dan perkara pertanahan. Berdasarkan data dari laporan singkat Komisi III DPR RI (Bidang Pemerintahan Dalam Negeri dan Otonomi Daerah, Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi, Pertanahan dan Kepemiluan) Menteri ATR/BPN RI menyampaikan pada tahun 2021 terdapat 8.111 kasus pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan diantaranya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang diharapkan penyelesaian kasus pertanahan dapat dijalankan lebih efektif.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh Peraturan Perundang-Undangan di

bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Kewenangan BPN diatur didalam Pasal 24 ayat 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 11 Tahun 2016 menyebutkan bahwa ;

*“Dalam hal ini di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.”*

Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi merupakan upaya hukum untuk melakukan pencegahan, pengawasan dan penindakan agar tidak terjadi konflik kepentingan hak atas tanah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang menerangkan bahwa kurva angka sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang baik litigasi maupun non litigasi pasti setiap tahunnya naik. Jika ditinjau dari tiga tahun sebelumnya yaitu tahun 2021 jumlah kasus sengketa melalui litigasi setiap tahunnya kisaran 148 kasus, sedangkan kasus sengketa

non litigasi setiap tahunnya kisaran 48 kasus sengketa. Dari jumlah jumlah kasus tersebut 30-40% diantaranya adalah sengketa kasus yang terindikasi sertifikat ganda.

Adapun jenis-jenis sengketa yang dipetakan di Kantor Pertanahan kota Semarang sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Dian yaitu berdasarkan tipologi sengketa, ada sengketa waris, sengketa batas, dan yang paling banyak ditemui ialah sengketa kepemilikan dan sengketa penguasaan, misalnya orang yang mempunyai surat atau dia yang mempunyai hak akan tetapi dia tidak menguasai tanahnya atau, orang yang menguasai tanah tersebut tidak mempunyai surat atau data yang lengkap.<sup>65</sup>

Ada 2 model kewenangan penyelesaian sengketa pertanahan dalam pembatalan sertifikat ganda di BPN, yaitu :

1. Melalui murni upaya administrasi di BPN dengan tidak menjalankan putusan pengadilan;
2. Perkara hukum di bidang pertanahan yang menjadi kewenangan Lembaga Peradilan khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan menentukan sah tidaknya suatu Keputusan atau sertifikat.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di

---

<sup>65</sup> Hasil Wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Tanggal 12 Januari 2024 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Kantor Pertanahan Kota Semarang (yang selanjutnya disebut Bapak Dian) mengatakan bahwa Pembatalan sertifikat yang cacat administrasi ada 2 macam, yaitu :<sup>66</sup>

- 1) Karena adanya cacat fisik secara nyata
- 2) Karena putusan pengadilan

Menurut Bapak Dian Winasto, dalam kacamata Hukum Administrasi, sertifikat terbitan terbaru apabila ada kasus terkait sertifikat ganda bagaimanapun juga dianggap tidak sah. Sedangkan dalam kacamata Hukum Perdata belum tentu dikatakan tidak sah, karena adanya banyak faktor-faktor yang harus diuji dan bisa juga dinilai sama kuatnya. Dalam Hukum Administrasi sendiri ada beberapa aspek, imbuh Bapak Dian, yaitu :<sup>67</sup>

- a. Aspek Kewenangan
- b. Aspek Prosedur Formal
- c. Aspek Substansi Materiil

Jika dari kedua belah pihak syarat terpenuhi semua maka ada dua pilihan, yaitu mediasi dan jalur litigasi imbuh Bapak Dian Winasto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Adapun jenis-jenis sengketa yang dipetakan di Kantor Pertanahan kota Semarang sesuai dengan hasil wawancara dengan

---

<sup>66</sup> Ibid.

<sup>67</sup> Ibid.

Bapak Dian yaitu berdasarkan tipologi sengketa, ada sengketa waris, sengketa batas, dan yang paling banyak ditemui ialah sengketa kepemilikan dan sengketa penguasaan, misalnya orang yang mempunyai surat atau dia yang mempunyai hak akan tetapi dia tidak menguasai tanahnya atau, orang yang menguasai tanah tersebut tidak mempunyai surat atau data yang lengkap.<sup>68</sup>

Penyelesaian sengketa tanah oleh BPN Kota Semarang, secara teoretik merupakan implementasi dari fungsi pemerintah dalam konsepsi negara hukum modern (*welvaarsstaat*) atau negara kesejahteraan. Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan Bapak Dian Winasto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa melalui mediasi atau jalur non litigasi sering digunakan dan juga disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Alternatif Penyelesaian Sengketa diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase dan APS).

Proses awal penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan sesuai prosedur yang terdapat dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020, ujar Koordinator Kelompok Substansi

---

<sup>68</sup> Ibid.

Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Bapak Dian), yaitu :<sup>69</sup>

- a. Pengkajian Kasus
- b. Gelar Awal
- c. Penelitian
- d. Ekspos Hasil Penelitian
- e. Rapat Koordinasi
- f. Gelar Akhir
- g. Penyelesaian Kasus

Didalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih bagi para pihak yang ingin menyelesaikan di Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui mediasi ada beberapa tahap sebelum pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu:

**a. Pra-Mediasi**

1) Pengaduan

Pada tahap ini Kantor Pertanahan membuka ruang pengaduan bagi masyarakat di Kota Semarang untuk menyampaikan aduannya terkait adanya permasalahan tanah yang mereka hadapi. Pengaduan dari masyarakat dapat dilakukan dengan dua cara :

---

<sup>69</sup> Hasil Wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Tanggal 12 Januari 2024 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.



a) Pengaduan Secara Lisan

Dengan pengaduan lisan ini, masyarakat datang langsung ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang kemudian akan diterima oleh petugas dalam hal ini pihak Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara. Dalam pengaduan lisan ini pihak pengadu secara langsung mengungkapkan kepada petugas tentang permasalahan yang dihadapi, sedangkan petugas dari Kantor Pertanahan mencatat semua permasalahan yang diadukan pihak tersebut yang selanjutnya akan diupayakan tindak lanjutnya.

b) Pengaduan Secara Tertulis

Pada prinsipnya, sistem pengaduan tertulis atau surat adalah sama dengan pengaduan lisan. Masyarakat yang mengadukan permasalahannya dengan cara mengirimkan surat aduan permasalahan pertanahan ataupun permintaan pemblokiran, disertai dengan melampirkan bukti-bukti terkait, seperti : fotocopy sertifikat tanah, fotocopy buku tanah, fotocopy bukti jual beli dan lain sebagainya.

2) Analisis Masalah

Setelah adanya pengaduan dari masyarakat, maka pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan analisis atau kajian tentang permasalahan yang diadukan. Analisis masalah ini dilakukan melalui dua cara, yaitu :

a) Rapat Koordinasi

Rapat koordinasi dilakukan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, untuk membahas pengaduan masyarakat dengan cara mempelajari aduan tersebut yang disertai dengan data-data yang berkaitan dengan pengaduan itu. Dalam koordinasi ini akan mencari kesimpulan tindak lanjut, apakah akan diadakan penelitian lebih lanjut yang kemudian perlu dilakukan gelar perkara, ataupun akan diupayakan dengan melakukan musyawarah/mediasi.

b) Gelar Perkara

Gelar perkara merupakan kegiatan pemaparan yang disampaikan oleh penyaji yang dalam hal ini Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara untuk mendalami dan atau pengkajian secara sistematis, menyeluruh, terpadu dan obyektif mengenai masalah pertanahan yang terindikasi tumpang tindih.

**b. Proses Mediasi**

Setelah berbagai proses pra-mediiasi telah dilaksanakan, yang pada akhirnya akan dilanjutkan untuk dilakukannya suatu mediasi demi terselesainya sengketa tumpang tindih tersebut, maka mulailah dilakukan upaya mediasi itu dengan terlebih dahulu melakukan berbagai persiapan. Langkah-langkah mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, sebagai berikut:

- 1) Persiapan
- 2) Undangan
- 3) Kegiatan Awal Mediasi
- 4) Identifikasi Kepentingan
- 5) Generalisasi Opsi-Opsi Para Pihak
- 6) Negosiasi Akhir
- 7) Perjanjian Kesepakatan Penyelesaian Sengketa

Menurut Pak Dian Winasto dalam wawancara yang telah penulis lakukan, peran mediator dalam sesi ini cukup besar dalam mengendalikan suasana, karena memungkinkan adanya ketegangan yang dapat berbeda ataupun bertentangan. Di sini pokok masalahnya harus selalu menjadi focus pembahasan. Jika terdapat penyimpangan, mediator dapat mengingatkan untuk Kembali kepada focus permasalahan.<sup>70</sup>

### **c. Pasca Mediasi**

Perjanjian penyelesaian sengketa yang telah ditandatangani oleh para pihak dan mediator ini kemudian dijadikan dasar untuk melakukan legalisasi aset ataupun pelayanan pertanahan lainnya oleh pihak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sehingga para pihak yang berhak atas bidang tanah yang disengketakan akan memperoleh hak dan kepemilikannya.

---

<sup>70</sup> Hasil Wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Tanggal 12 Januari 2024 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Berdasarkan dengan mekanisme di atas, Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menangani sengketa pertanahan melalui mediasi di Kota Semarang khususnya di BPN, Kelurahan atau Kecamatan diselenggarakan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Menurut keterangan dari Bapak Dian Winasto saat wawancara, pada dasarnya prinsip mediasi bukan bicara tentang hak, tetapi mediasi itu bicara tentang kepentingan para pihak. Penanganan sengketa tanah tumpang tindih atau sertifikat ganda melalui lembaga mediasi oleh BPN didasarkan dua prinsip utama, yaitu :<sup>71</sup>

- 1) Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan
- 2) Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sebagai mediator, dalam melaksanakan mediasi dalam sengketa kasus pertanahan mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu

---

<sup>71</sup> Ibid.

mencari berbagai hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan kedua belah pihak.<sup>72</sup>

Berdasarkan penelitian di atas, penulis berpendapat bahwa proses penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi sertifikat ganda dengan cara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dari pra-mediasi sampai pasca mediasi berjalan sesuai dengan prosedur yang ada.

Dalam kasus persoalan sengketa tanah yang terindikasi sertifikat ganda di dalam masyarakat ataupun lembaga terkait dan di berbagai daerah menunjukkan sengketa tanah tidak bisa dihindari. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian perubahan sosial dan hukum khususnya tentang kepemilikan tanah menjadi masalah mendasar yang harus mendapatkan Solusi. Maka hal ini diharapkan kepada Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang diberikan kewenangan dan tanggung jawab dalam penyelesaian sengketa tanah agar dapat menjalankan tugas dan tanggungjawabnya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

---

<sup>72</sup> Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-Dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal. 16.

Manfaat dilaksanakannya cara mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang disamping sesuai dengan budaya Negara Republik Indonesia dalam menyelesaikan masalah yaitu dengan cara damai, musyawarah dan kekeluargaan. Mediasi dalam menyelesaikan kasus pertanahan dapat mewujudkan proses yang cepat, sederhana, dan biaya murah. Selain itu para pihak dapat terhindar dari penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan yang tidak terprediksi lama waktunya dan perlu biaya yang relatif mahal.

Adapun penyelesaian sengketa sertifikat ganda melalui pengadilan menurut Bapak Dian Winasto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan formal penyelesaiannya sangat lambat dan berbelit, biaya perkara mahal, peradilan tidak tanggap dan penyelesaian pada umumnya tidak responsif, putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah, kemampuannya para hakim bersifat generalis.<sup>73</sup>

Jadi dapat dikemukakan bahwa putusan yang dikeluarkan oleh lembaga peradilan tidak mengantarkan para pihak yang bersengketa kearah penyelesaian masalah. Lembaga pengadilan seperti halnya lembaga-lembaga hukum formal lainnya dalam

---

<sup>73</sup> Hasil Wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Tanggal 12 Januari 2024 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.



menangani sengketa tidak bersifat totalitas, karena putusannya hanya terbatas pada bagian-bagian kecil saja dari kasus-kasus aktual yang dihadapi. Hal ini dapat dipahami, karena setiap putusan pengadilan selalu didasari norma-norma normatif dan prosedur-prosedur yang telah dirumuskan secara normatif pula, tanpa memperhatikan nilai-nilai atau hukum yang hidup dan berkembang di masyarakat, sehingga tidak menyentuh rasa keadilan masyarakat. Prosesnya berbelit-belit, dan menempatkan pihak-pihak yang bersengketa dalam posisi ada yang kalah dan ada yang menang. Hal tersebut seolah-olah dunia peradilan sebagai tempat bertarung bukan tempat mencari kebenaran.

Menurut Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Bapak Dian Winasto, penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat dapat dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara diselesaikan melalui dua cara, yaitu :

1. Melalui upaya administrasi, cara ini ditempuh apabila seseorang atau badan hukum perdata tidak puas terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Upaya ini dapat dilakukan dengan cara banding administrasi dan keberatan.

2. Melalui gugatan, subjek atau pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak yaitu Penggugat dan Tergugat.

Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam hal ini dilakukan oleh BPN sendiri melalui pembatalan. Kewenangan BPN dalam melakukan pembatalan diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 66 mengenai Keputusan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang hanya dapat di batalkan apabila terdapat cacat wewenang, prosedur, dan substansi. Keputusan pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan, Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan, dan Atas Putusan Pengadilan.<sup>74</sup>

Dari semua kewenangan pembatalan sertifikat oleh BPN, bisa berasal dari inisiatif Kementerian, dan bisa dari pengaduan oleh masyarakat, yang penyelesaiannya dapat dilakukan oleh Kementerian dan di luar Kementerian. Sengketa atau konflik yang dapat diselesaikan melalui Kementerian harus mempunyai karakteristik tertentu.

Proses penyelesaian sengketa pembatalan sertifikat yang dilakukan oleh BPN dalam lingkup Kementerian tahapannya mulai dari Pengaduan, Pengumpulan Data, Analisis, Pengkajian,

---

<sup>74</sup> Pasal 66 Ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Pemeriksaan Lapangan, Pemaparan, dan Pengambilan Keputusan yang berisi sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 24 Ayat 1 dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

## **B. Kendala Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Proses Penyelesaian Perselisihan Terkait Sertifikat Ganda Serta Solusinya**

Sebagai Lembaga Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang, tentu tidak lepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah kendala-kendala yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan kasus sengketa pertanahan. Kendala atau hambatan merupakan segala sesuatu yang membuat jalannya sebuah upaya atau tindakan menjadi tidak lancar atau tidak berjalan rencana.

Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang, tentu saja tidak semudah yang dibayangkan. Adapun beberapa hal yang menghambat ataupun menjadi kendala dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu:

1. Proses penelusuran otentifikasi yang panjang dan memerlukan waktu yang relatif lama

Sebagaimana yang kita pahami bersama, bahwa sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan bidang pertanahan tentunya memiliki relevansi dengan sertifikat otentik sebagai bukti utama dari kepemilikan itu sendiri. Dalam aspek kepemilikan sertifikat ganda

atas sebidang tanah, maka yang terjadi dalam hal ini tentunya adalah para pihak harus bisa membuktikan otentifikasi atas sertifikat tanah yang dimiliki. Secara umum otentikasi harusnya dilaksanakan melalui proses checking data registrasi sertifikat dalam sistem resmi yang dikelola oleh Kantor Pertanahan Nasional.

## 2. Database Kantor Pertanahan Nasional yang tidak berbasis integrasi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dian Winasto, bahwa sistem database yang dimiliki oleh BPN belum terintegrasi secara maksimal. Dalam aspek permasalahan tentang tanah yang bersertifikat ganda, maka yang menjadi permasalahan utama tentunya adalah tentang otentifikasi data dan tentang perjalanan data suatu lahan. Catatan tentang data otentik dan perjalanan perubahan data yang terkait dengan suatu bidang tanah, tentunya berperan penting dalam proses penentuan status hukum atas suatu bidang tanah.

## 3. Lahan pertanahan yang telah berubah fungsi dan kebermanfaatannya

Selain memiliki permasalahan yang berkaitan dengan pembuktian tentang otentifikasi surat kepemilikan atas tanah melalui sistem database yang dimiliki BPN, masalah lain yang kemudian menjadi hambatan adalah tentang telah terjadinya perubahan atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa. Perubahan yang telah terjadi pada sebidang tanah, tentunya akan menjadikan objek sengketa sebagai suatu objek hukum yang telah dipengaruhi secara spesifik oleh subjek hukum. Karena perubahan yang telah terjadi, tentunya

akan mengubah skema dan proses penyelesaian hukum yang berkaitan dengan sertifikat ganda atas sebidang tanah.

Permasalahan yang demikian, menjadi permasalahan lama yang hingga saat ini masih sering terjadi di Indonesia. Kepemilikan atas lahan yang tidak dirawat dengan baik, dalam perjalanannya akan menjadi awal mula atas terjadinya kepemilikan sertifikat ganda dalam suatu bidang tanah. Kepemilikan atas sertifikat tanah secara yuridis memang sudah memberikan konsekuensi logis tentang legalitas, namun hal ini tidak serta merta menutup ruang kepada orang lain untuk melakukan berbagai tindakan melawan hukum. Salah satu tindakan melawan hukum yang sering dilakukan hingga saat ini adalah tentang pemalsuan atas kepemilikan suatu bidang tanah yang tidak diurus atau dikuasai secara serius oleh yang bersangkutan. Selain melakukan upaya melawan hukum dengan melaksanakan pemalsuan sertifikat, hal yang sering terjadi adalah dengan mengubah permukaan lahan melalui proses pendirian suatu atau beberapa objek bangunan ilegal diatas tanah yang tidak dikuasai.

Tindakan ini dalam perjalanannya, akan menjadikan kepemilikan atas sebidang tanah menjadi rancu. Hal ini terjadi ketika pada akhirnya database tentang kepemilikan sertifikat tanah tidak mampu untuk memberikan pembuktian sekaligus penjelasan tentang kepemilikan atas tanah. Permasalahan ini semakin kompleks Ketika pada akhirnya sebidang tanah tersebut mulai didirikan suatu

bangunan. Bangunan yang telah terdiri diatas sebidang tanah tentunya akan menjadi pertimbangan tersendiri tentang pembuktian hukum atas sengketa sertifikat tanah ganda.

4. Tidak adanya batasan wilayah atas kepemilikan tanah yang jelas

Kendala selanjutnya yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda adalah tentang tidak adanya batasan wilayah yang jelas dan konkret atas suatu bidang tanah. Tidak adanya batasan wilayah yang jelas dan konkret, dalam hal ini tentu menjadi salah satu penyebab yang dapat menjadikan suatu bidang tanah memiliki dua sertifikat sekaligus. Meskipun jarang sekali kepemilikan sertifikat ganda terjadi secara penuh, akibat tidak adanya batas wilayah yang konkret. Dalam hal ini, maka yang sering terjadi adalah tentang kepemilikan sebagian atau beberapa bagian tanah dengan sertifikat ganda. Meskipun hanya beberapa bagian tanah saja, namun hal ini tentunya juga mengakibatkan konsekuensi hukum tersendiri.

Berkurangnya luas lahan tanah, tentunya menjadi konsekuensi pertama dan utama yang akan dihadapi oleh pemilik tanah sah. Selain itu, gangguan terhadap keamanan dan kenyamanan atas bidang tanah juga sangat mungkin untuk berpotensi terjadi. Selain itu, hal ini tentunya juga akan berdampak pada tingkat ekonomis yang dimiliki oleh sebidang tanah tersebut. Dimana tanah yang dimaksud tentunya akan mengalami penurunan harga akibat beberapa bagian yang dimiliki secara ilegal.



Karena bagaimanapun, batas tanah yang tidak konkret akan menjadikan bidang tanah tersebut berpotensi besar untuk terjadi suatu sengketa kepemilikan akibat penguasaan ilegal ataupun sengketa tanah akibat sertifikat ganda.

Penulis berpendapat bahwasanya Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui kewenangannya sudah cukup baik dalam menangani kendala-kendala yang terjadi pada proses penyelesaian sengketa tanah sertifikat ganda. Adapun solusi yang diberikan untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah sertifikat ganda, yaitu :

1. Menjadikan permasalahan tentang sengketa kepemilikan sertifikat ganda sebagai salah satu agenda yang perlu untuk dilaksanakan secara cepat dan tepat
2. Membangun sistem database BPN yang terintegrasi dan tervalidasi keamanannya
3. Memberikan pemahaman tentang aspek pentingnya penjagaan hak hukum atas kepemilikan suatu benda
4. Melakukan pemetaan terhadap permasalahan yang akan dihadapi, Ketika muncul sengketa kepemilikan atas sertifikat ganda
5. Memberikan batasan yang jelas dan konkret, terkait batas wilayah yang dimiliki

Berdasarkan uraian diatas, Kantor Pertanahan Kota Semarang masih mengupayakan solusi-solusi terbaik lagi untuk menanggulangi kendala-kendala yang menghambat proses penyelesaian sengketa tanah

sertifikat ganda. Hal ini dilakukan lantaran agar semua proses penyelesaian sengketa melalui prosedur yang sudah ada terlaksana sesuai dengan keinginan dan Undang-Undang yang berlaku.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan oleh penulis diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat dilakukan melalui cara Litigasi maupun Non Litigasi
2. Dalam proses pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang terdapat kendala yang menghambat pelaksanaan mediasi yaitu ketidakhadiran para pihak yang bersengketa dan tidak adanya iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa

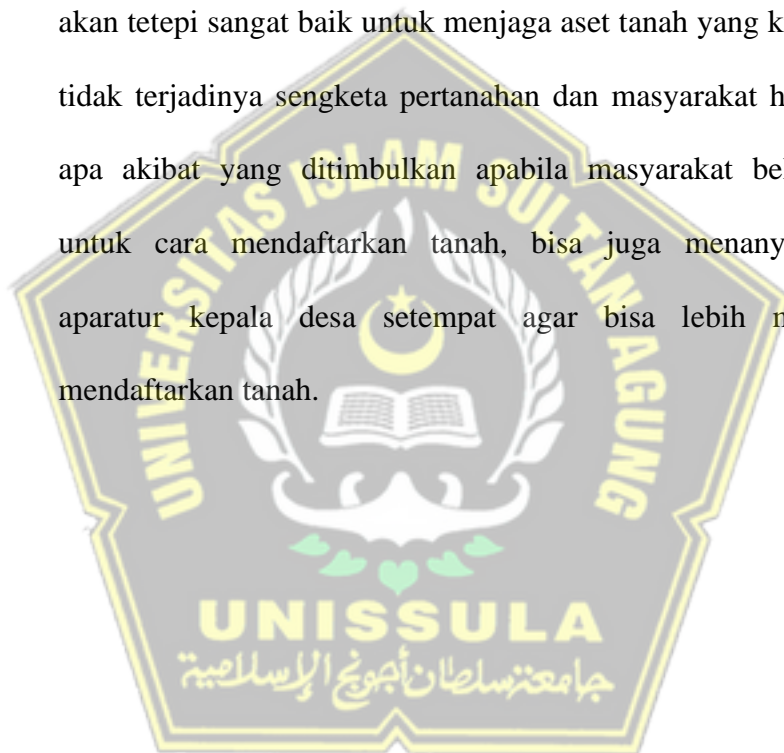
#### **B. Saran**

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan yaitu sebagai berikut :

1. Kepada pihak Badan Pertanahan Nasional agar lebih teliti dalam membuat sertifikat tanah dan jangan sampai setelah diterbitkan sertifikat tanah terjadi kesamaan terhadap kepemilikan tanah tersebut, sehingga menimbulkan kerugian kepada masyarakat. Badan Pertanahan Nasional seharusnya melakukan pemetaan ulang dan melakukan survei tempat dimana masih banyak tanah yang belum didaftarkan dan belum dilakukan pemetaan dan Badan Pertanahan

Nasional segera memberhentikan oknum-oknum yang bermain dalam membuat sertifikat tanah, sehingga menimbulkan sertifikat ganda yang sangat merugikan masyarakat.

2. Kepada masyarakat agar lebih hati-hati dalam menjaga aset tanah yang dimiliki, walaupun prosedur pendaftaran tanah yang memerlukan waktu yang sangat lama dan memerlukan biaya yang sangat mahal, akan tetapi sangat baik untuk menjaga aset tanah yang kita miliki agar tidak terjadinya sengketa pertanahan dan masyarakat harus mengerti apa akibat yang ditimbulkan apabila masyarakat belum mengerti untuk cara mendaftarkan tanah, bisa juga menanyakan melalui aparaturnya kepala desa setempat agar bisa lebih mengerti cara mendaftarkan tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdurahman Fatoni, 2003, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Kencana, Jakarta
- Abu Rohmad, 2008, *Paradigma Resolusi Konflik Agraria* Walisongo Press, Semarang
- Amriani, Nurnaningsih, 2012, *Mediasi; Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Bambang Suguno, 2010, *Metode Penelitian Empiris*, Rajawali Pers, Jakarta
- Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta, 2008.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Askari, Jakarta
- Departemen Pendidikan Nasional, 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Jakarta
- Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta
- Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-Dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Hamzah, *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- I Ketut Oka Setiawan, 2011, *Hukum Perdata Mengenai Orang Dan Kebendaan*, FH Utama, Jakarta
- I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Lencana-Prenada Media Group, 2016.

- IGN. G. Susila, *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda: (dalam Perspektif Modus, Akibat Hukum, dan Solusi Kritis Penyelesaian Masalah)*, Malang, Universitas Brawijaya Press (UB Press), 2014.
- Lexy, 1994, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- R Soeroso, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju 1991.
- Sarjita, 2005, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2015.
- Stephen P. Robbins, 1996, *Organizational Behavior, Concepts, Controversies, Applications*, prentice-hall International Editions, USA, Bernhard Limbong
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta
- Syarief, Elza, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Grandmedia, Jakarta
- Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*, Semarang; UNISSULA Press, 2014
- Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta



## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Pokok Agraria

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 66 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

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

## **C. Jurnal**

Ahmad Tsekhudin dan Umar Ma'ruf, *The Implementation of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in Jatnagor Vilages, Suradadi-Tegal*, Jurnal Akta: Magister Kenotariatan UNISSULA Semarang, Vol. 5, September 2018;

Denny Suwondo Dan Iksan Saputra, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum UNISSULA*, Vol. 35 No. 2\

Gabriella Patricia Trinita Tomaso, Mery Tjoanda, dan Jenny Kristiana Matuankotta, 2021, Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2523 K/Pdt/2015), *Tatohi Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1, No. 3

Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014, Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia, *jurnal unsrat, Lex Privatum* 2, No. 3

Kusmaryanto Dan Gunarto, 2017, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta UNISSULA*, Vol. 4 No. 3

Muhammad Andhika dan Umbar Ma'ruf, 2020, Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Dan Hak Atas Tanah, *Konversi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 3

Soewito Widakdo, 1997, Hak-Hak Atas Tanah: Perolehan Permasalahan Dan Perkembangannya, Perspektif : Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan, *Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya*, Vol. 2, No. 1

Wiradi, Gunawan, 2011, *Masalah Pembaruan Agraria; Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara*, Makalah yang disampaikan dalam rangkaian diskusi peringatan "Satu Abad Bung Karno"

#### **D. Internet**

Darwis Anatami, *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/240380-tanggung-jawab-siapa-bila-terjadi-sertif-dc64e88e.pdf>

[http://eprints.undip.ac.id/60854/2/BAB\\_1.pdf](http://eprints.undip.ac.id/60854/2/BAB_1.pdf)

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/terminologi>

<https://repository.uin-suska.ac.id/18963/7/7.%20AB%20II%281.pdf>

<https://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/447/1084001002.file6.pdf>

Kantor Pertanahan, [http://bpnsemarang.com/tugas\\_dan\\_fungsi.php](http://bpnsemarang.com/tugas_dan_fungsi.php), dalam Amin Handoko, Tesis: *Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010. Diakses dari <https://core.ac.uk/download/pdf/11722735.pdf>

Regulasip.id, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

Susetiawan, -Rekognisi sebagai Penyelesaian Konflik Pertanahan: Sebuah Tinjauan Pendekatan Pemberdayaan Masyarakat Masyarakat Indonesia, Jilid XXVII, No. 1. 2001, diakses dari

<https://media.neliti.com/media/publications/102802-ID-peran-pemerintah-daerah-dalam-penyelesai.pdf>,

Tika Nurjannah, 2016, Skripsi: *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)* Universitas Negeri Makassar, Makassar. Diakses dari <http://eprints.umm.ac.id/4310/1/Tika%20Nurjanna.pdf>

Tri Jata Ayu Pramesti, 2019, *Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52897351a003f/litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan/>. Pada tanggal 8 September 2023. Lihat juga dalam [https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian\\_sengketa](https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_sengketa).

