

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA PADA  
PENGUASAAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA**

Skripsi

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



Diajukan oleh :

**Eidelweiss Klabatina**

30302100119

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA PADA  
PENGUASAAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA**



Diajukan oleh :

**Eidelweiss Klabatina**  
30302100119

Pada Tanggal, 21 Oktober 2024

Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:

**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**  
NIDN: 06-1710-6301

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA PADA  
PENGUASAAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

**Eidelweiss Klabatina**  
30302100119

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji  
Pada tanggal, 9 Desember 2024  
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

Ketua



**Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 06-2105-7002

Anggota  


**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN: 06-2004-6071

Anggota  


**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**  
NIDN: 06-1710-6301

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
  


**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN: 06-2004-6071

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eidelweiss Klabatina

NIM : 30302100119

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang diajukan dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA PADA PENGUASAAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA”** adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi atau karya yang pernah ditulis/diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis beracu dalam daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam Skripsi ini adalah tanggung jawab penulis.

Semarang, 9 Desember 2024

The image shows a handwritten signature in black ink over a colorful official stamp. The stamp is rectangular and contains the text 'KETERANGAN' and 'UTAMAVEL' in a stylized font. Below the stamp, the name 'Eidelweiss Klabatina' and the NIM number '30302100119' are printed. The signature is written in a cursive style and extends across the stamp and the printed name.

**Eidelweiss Klabatina**  
30302100119

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Eidelweiss Klabatina

NIM : 30302100119

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA PADA PENGUASAAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA”**. dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 9 Desember 2024



**Eidelweiss Klabatina**

30302100119

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO:

"Dalam 10 tahun ke depan, kita akan merindukan kondisi saat ini, baik dalam hal usia, kesehatan, maupun momen yang sedang kita alami. Oleh karena itu penting untuk menghargai dan menikmati momen saat ini daripada hanya memikirkan apa yang akan terjadi di masa depan. Karena apresiasi bukan hanya tentang pencapaian tetapi juga bertahan"

- Zetta -

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- Tiada lembar paling indah dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan. Dengan mengucapkan syukur atas Rahmat Allah SWT., skripsi ini saya persembahkan sebagai tanda bukti kasih sayang kepada orang tua tercinta, adik, saudara, pasangan, dan juga teman-teman saya yang selalu memberi support untuk menyelesaikan skripsi ini.
- Almameterku UNISSULA.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu 'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh.*

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA PADA PENGUASAAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA”**. Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr.Widayati, SH., M.H. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Dr. Denny Suwondo, SH., M.H. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
5. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H. dan Ibu Dini Amalia Fitri,S.H.,M.H. SekretarisProdi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

6. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu, tenaga, maupun pikiran, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan sangat baik. Semoga Bapak Denny sekeluarga sehat selalu dan selalu dalam perlindungan Allah SWT.
7. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Dosen wali yang kesabarannya yang telah membimbing penulis dalam perkuliahan.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Staff, Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
10. Teman Teman Fakultas Hukum UNISSULA.
11. Cinta pertama dan panutan penulis, Bapak Dika, sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tak terhingga. Terima kasih telah memberikan kasih sayang yang tiada mungkin dapat dibalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Bapak bangga dan bahagia, karena penulis sadar selama ini belum bisa berbuat lebih. Terima kasih selalu memberikan kehangatan di keluarga kecil ini. Terima kasih atas perjuangan hebatnya untuk kehidupan penulis.
12. Pintu surga penulis, Ibu Priyani. Terima kasih sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada Ibu atas segala bentuk dukungan, semangat, perlindungan, dan do'a yang senantiasa diberikan. Terima kasih atas segala pengorbanan yang dilakukan sehingga penulis dapat berada dalam titik ini. Terima kasih telah menjadi penguat dan pengingat paling hebat untuk penulis. Terima kasih selalu menjadi kata pulang yang selalu penulis nantikan.

13. Adik dan saudara tercinta penulis, Hizkia Priyadika, Avita Dara, dan Adelia. Terima kasih atas segala tingkahnya yang membuat penulis selalu semangat dalam menggapai apa yang sedang penulis perjuangkan demi masa depan bersama.
14. Kepada seseorang yang tidak bisa saya sebutkan namanya. Terima kasih selalu mendengarkan keluh kesah penulis, kebersamaan penulis selama penyusunan skripsi ini, terima kasih telah menjadi bagian penting dalam perjalanan panjang yang dilalui penulis.
15. Sahabat - sahabat penulis, Lailatul Arifah, Diah Ayu, Afita Dhera, Maria Ulfa, Kristin Dwi, dan Melti Oktaviani. Terima kasih telah menghibur hari-hari tersulit dalam perjalanan penulis. Terima kasih untuk hiburan serta kesabaran dalam melalui berbagai hal bersama penulis.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudiah hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 9 Desember 2024

**Eidelweiss Klabatina**  
30302100119

## ABSTRAK

Sengketa tanah telah berkembang menjadi persoalan sosial yang kompleks yang memerlukan penyelesaian yang menyeluruh. Karena sifat dan arti kasus sengketa pertanahan telah berubah, hukum administrasi tidak dapat menyelesaikan hanya masalah administrasi pertanahan. Permasalahan pertanahan di Indonesia terus meningkat, salah satunya yaitu permasalahan tanah bersertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan keadaan dimana sebidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat yang menyebabkan adanya keadaan tumpang tindih kepemilikan dari tanah tersebut. Apabila terjadi sertifikat ganda atas satu bidang tanah, maka salah satunya harus dibatalkan. Yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda dan bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang dalam mengatasi sengketa pada tanah bersertifikat ganda.

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum serta penelitian lapangan, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu.

Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis dengan judul Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Pada Penguasaan Tanah Bersertifikat Ganda, bahwa terjadinya sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang disebabkan beberapa faktor, diantaranya yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat dalam melakukan dan memahami cara pendaftaran tanah sehingga tidak dapat melindungi tanah miliknya sendiri, adanya kesalahan dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang yaitu dalam hal pengumpulan serta pengolahan data fisik dan data yuridis tanah, kurangnya pemetaan secara berkala yang seharusnya rutin dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang agar menghindari terjadinya sengketa tanah. Penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dapat diselesaikan dengan cara litigasi dan non-litigasi oleh para pihak terkait. Upaya pencegahan yang harus dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang adalah lebih memperhatikan dan teliti dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat, juga melakukan pemetaan rutin terhadap tanah yang sudah maupun yang belum didaftarkan.

***Kata Kunci : Sengketa, Sertifikat Ganda, Penyelesaian***

## ABSTRACT

*Land disputes have developed into complex social problems that require comprehensive resolution. Because the nature and meaning of land dispute cases have changed, administrative law cannot resolve land administration problems alone. Land problems in Indonesia continue to increase, one of which is the problem of double-certified land. Multiple certificates are a situation where a plot of land has more than one certificate which causes a situation of overlapping ownership of the land. If there is a double certificate for one plot of land, then one of them must be cancelled. The problem in writing this thesis is the factors that cause double certificates and how the resolution efforts are carried out by the Semarang City National Land Agency (BPN) in resolving disputes over double certificated land.*

*The research method uses a sociological juridical approach, namely a research in which the research emphasizes the science of law and field research, but besides that it also links the legal principles that apply in society. The specification of legal research that will be used in this paper is descriptive research, namely research that aims to obtain a complete description of the legal situation in force in a particular place.*

*From the results of research conducted by the author with the title *Legal Review of Dispute Resolution on Dual-Certified Land Ownership*, the occurrence of double certificates at the National Land Agency (BPN) of Semarang City is caused by several factors, including the lack of public knowledge in carrying out and understanding how to register land so that they cannot protecting their own land, there were errors on the part of the National Land Agency (BPN) of Semarang City, namely in terms of collecting and processing physical data and juridical land data, lack of regular mapping which should be routinely carried out by the National Land Agency (BPN) of Semarang City so that avoid land disputes. Settlement of dual-certified land disputes can be resolved through litigation and non-litigation by the parties concerned. Preventive efforts that must be carried out by the National Land Agency (BPN) of Semarang City are to be more attentive and thorough in the land registration process carried out by the community, as well as carrying out routine mapping of land that has been and has not been registered.*

**Keywords: Disputes, Dual Certificates, Solutions.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i> .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penulisan.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Sengketa Tanah.....	17
1. Pengertian Sengketa.....	17
2. Penyebab Sengketa.....	18
3. Sengketa Pertanahan.....	19

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....	22
1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah .....	22
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah .....	24
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah .....	25
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah dan Sertifikat Ganda .....	29
1. Pengertian Hak Atas Tanah .....	29
2. Pengertian Sertifikat Tanah .....	31
3. Pengertian Sertifikat Ganda .....	34
D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional .....	36
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional .....	36
2. Pengertian Kantor Pertanahan .....	37
3. Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional .....	38
E. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Islam .....	40
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>43</b>
A. Latar Belakang dan Faktor-Faktor Apa Saja yang Menjadi Penyebab Terjadinya Tanah Bersertifikat Ganda .....	43
B. Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda dan Bentuk Kepastian Hukumnya .....	51
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>64</b>
A. Kesimpulan .....	64
B. Saran .....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Seiring kemajuan jaman, masyarakat memiliki banyak properti termasuk tanah.

Tanah digunakan untuk tempat tinggal, perkebunan, kegiatan ekonomi, dan tujuan lainnya. Nilai investasi properti dan nilai jual kembali dari tanah tersebut cukup meyakinkan, karena harga jualnya naik secara konsisten setiap tahunnya, terutama properti di lokasi strategis seperti lokasi yang dekat dengan kawasan ekonomi dan memiliki akses yang mudah. Merupakan hal yang sangat penting untuk setiap masyarakat memiliki tanah. Tanah adalah komponen terpenting dalam kehidupan dan merupakan bagian penting dari tempat kita tinggal dan melanjutkan hidup sebagai makhluk sosial.

Negara Kesatuan Republik Indonesia juga bergantung pada keberlanjutan lahan pertanian, masyarakat mempunyai hak dan tanggung jawab untuk menggunakan tanah guna memelihara stabilitas keamanan nasional. Di Negara Indonesia segala hak dan kewajiban tentang pengelolaan tanah diatur dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Hak atas tanah merupakan hak yang dapat diperoleh oleh setiap warga negara, dengan jaminan dan kepastian hukum yang diberikan oleh negara secara penuh dengan mengutamakan kepentingan masyarakat serta kepentingan negara guna memajukan kesejahteraan keduanya tanpa memberatkan pihak manapun.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Prasetyo Aryo Dewandaru, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Notarius*, Volume 13 Nomor 1, 2020, hlm. 155.

Apabila ditelusuri lebih mendalam, kepemilikan tanah di Indonesia dikelompokkan menjadi dua masa yaitu, kepemilikan sesudah dan sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diundangkan, ada dualisme hukum yang mengatur pertanahan di Indonesia. Hukum Perdata Barat mengatur pertanahan yang diatur oleh kolonial Belanda, yang disebut sebagai "tanah adat" atau "tanah ulayat". Sistem hukum adat mengatur bumiputera yang tidak memiliki bukti tertulis biasa dikenal dengan tanah ulayat. Kemudian, setelah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA) diundangkan, hukum pertanahan Indonesia menjadi seragam. Adanya Undang-Undang Pertanahan (UUP) ini mengalihkan pengaturan pertanahan Indonesia yang lebih kompleks sebelum diundangkannya peraturan tersebut.

Sesuai dengan tujuan yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah negara hukum yang bertujuan untuk kesejahteraan umum, sehingga tidak akan luput dari perselisihan hukum atas tanah atau biasa disebut dengan sengketa tanah. Permasalahan ini merupakan salah satu masalah penting bagi masyarakat. Di satu sisi, masyarakat ingin mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjaga kesejahteraan umum bagi semua masyarakat Indonesia. Perlindungan hukum diperlukan untuk menjaga kepentingan masyarakat. Hal tersebut dapat dicapai apabila masyarakat mengikuti aturan atau norma yang harus ditaati oleh masyarakat juga badan yang berwenang dalam bidang pertanahan itu sendiri.

Pada dasarnya, ada dua cara untuk menyelesaikan sengketa. Yang pertama adalah melalui litigasi di dalam pengadilan, dan yang kedua adalah melalui kerja

sama (koooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menciptakan kesepakatan adversial yang mana tidak bisa menampung kepentingan seluruh pihak dan memakan waktu yang lama dalam proses penyelesaiannya. Apabila menggunakan proses di luar pengadilan dapat dimungkinkan mendapatkan kesepakatan yang mengandung "*win-win solution*" yang mana menghindari lambatnya proses penyelesaian, dan melindungi ikatan pihak yang bersengketa.<sup>2</sup>

Tidak semua masalah harus diselesaikan melalui pengadilan atau persidangan. Saat ini, telah muncul jenis penyelesaian sengketa non-litigasi yang dikenal sebagai Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR). Salah satu metode penyelesaiannya adalah melalui mediasi di mana pihak mediator tidak terlibat dalam kasus mediasi. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa secara implisit mengatur hal ini. Sengketa atau konflik pertanahan secara suibntansi adalah perbedaan atau perselisihan antara dua atau lebih pihak yang bertanggung jawab atas sumber daya tanah. Meninjau dari segi dimensi dampak, konflik memiliki dampak yang lebih besar dibandingkan dengan sengketa. Konflik pertanahan baik yang sudah ada maupun yang akan datang, akan selalu menarik untuk dibahas dan diselesaikan dalam konteks penyelenggaraan penyelesaian sengketa tanah ke depan.<sup>3</sup>

Sistem hukum nasional mengenai hukum pertanahan harus seiring dan sejalan dengan konstitusi yang berlaku yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 "Bumi, air

---

<sup>2</sup> Felix MT. Sitorus, *Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan Akatiga, Bandung, 2002, hlm. 11.

<sup>3</sup> Husein Alting, "Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Masyarakat Versus Penguasa dan Pengusaha", *Jurnal dinamika Hukum*, Vol.13, No. 2, Mei 2013, hlm. 269.

dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat”. Tanah sebagai kebutuhan pokok manusia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.

Sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum tentang hak atas tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia dalam bidang pertanahan, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dibuat untuk menggabungkan hukum yang mengatur pengaturan tanah di Indonesia. Hak atas tanah adalah hak yang memungkinkan pemegang hak untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Menurut Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang dimaksudkan, termasuk tanah, air, dan ruang di atasnya, hanya untuk tujuan langsung yang berkaitan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas yang ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>4</sup> Sesuai dengan pendapat Effendi Perangin, hukum tanah mencakup keseluruhan hukum yang mengatur hak dan hubungan penguasaan atas tanah, baik secara tertulis maupun tidak tertulis antara lembaga hukum dengan hubungan hukum yang konkrit.<sup>5</sup>

Dalam hakekatnya tujuan dan sistem yang digunakan sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tetap dipertahankan. Namun, pada tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 dikeluarkan, yang menetapkan bahwa proses

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Surabaya, 2012, hlm. 4.

<sup>5</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1994, hlm. 90.

penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan dengan sistem publikasi negatif untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Namun, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tetap dipertahankan karena akan menghasilkan sertifikat yang berisi data fisik dan yuridis sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>6</sup>

Meskipun sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagian besar sebagai alat bukti, itu juga merupakan salah satu alat bukti hak atas tanah. Tidak ada cara lain untuk membuktikan hak atas tanah seseorang kecuali dengan menunjukkan keaslian dari sertifikat yang dimilikinya. Selama bertahun-tahun, masalah atau konflik terkait tanah pasti sering muncul karena pembuatan sertifikat hak atas tanah tersebut yang selalu menimbulkan beberapa hal yang perlu dipertanyakan. Salah satu masalahnya adalah adanya bukti kepemilikan dalam bentuk sertifikat ganda. Sertifikat ganda berarti bahwa sebidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat untuk objek yang sama. Jika sertifikat ganda terjadi, maka akan ada tumpang tindih hak kepemilikan antara satu sektor dengan sektor yang lain.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah, sertifikat hak atas tanah di Indonesia merupakan alat bukti yang kuat. Untuk membuktikan hak atas tanah, sertifikat mempunyai kekuatan hukum. Sertifikat memberikan jaminan hukum bahwa pemilik tanah memiliki alat bukti yang sempurna. Sertifikat berlaku selama tidak ada individu atau badan hukum yang membuktikan yang sebaliknya.

---

<sup>6</sup> Farid Mustafa, Muhammad Ilham Arisaputra, Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Diatas Tanah Hak Milik Oleh Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan Fasilitas Umum, *Widya Pranata Hukum, Jurnal Kajian dan Penelitian*, Vol.1, No.2, 2022, hlm 238.

Banyak orang berusaha mendapatkan bukti hak atas tanah dengan cara yang salah, yaitu dengan menghasilkan sertifikat hak atas tanah palsu. Dalam beberapa kasus sertifikat hak atas tanah palsu digunakan pada tanah yang masih kosong dan menggunakan blangko sertifikat yang sangat tua. Sertifikat hak atas tanah ini dipalsukan karena dibuat tanpa dasar hak yang benar. Hal ini sama seperti ketika proses penerbitan sertifikat tersebut tidak berdasarkan hak yang benar atau ketika surat keterangan pemilikan palsu digunakan sebagai dasar. Bentuk tambahan seperti pemalsuan data pertanahan dan stempel Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Agraria dan Tata Ruang (ATR).<sup>7</sup> Karena ada dua sertifikat dengan objek yang sama, hal-hal di atas menimbulkan masalah di bidang pertanahan.

Salah satu penyebab sertifikat ganda adalah sistem pendaftaran tanah Indonesia yang tidak stabil menyebabkan pemegang hak atas tanah merasa tidak aman secara hukum.<sup>8</sup> Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia apabila sebidang tanah dengan sertifikat ganda akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Kasus sertifikat ganda masih sering terjadi di beberapa daerah di Indonesia, yang mengakibatkan para pemegang sertifikat tanah saling menuduh bahwa sertifikat mereka benar, meskipun faktanya salah satu dari sertifikat ganda adalah palsu dan objek yang tertera padanya bukanlah yang sebenarnya.

Untuk mendapatkan kepastian hukum tentang sertifikat hak atas tanah, salah satu di antara pemegang sertifikat harus menandatangani sertifikat hak atas tanah, salah satu pihak harus melaporkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika proses pembuktian oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak mendapatkan

---

<sup>7</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 137

<sup>8</sup> Soni Harsono, *Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*, Seminar Nasional, Yogyakarta, 1992, hlm. 6.

hasil yang memuaskan, wewenang untuk memverifikasi sertifikat ganda hak atas tanah diberikan kepada Pengadilan. Pengadilan ini dianggap memiliki otoritas untuk memberikan keyakinan hukum kepada pemegang hak tersebut dan membatalkan salah satu sertifikat sehingga hanya satu sertifikat yang sah memiliki objek yang disebutkan dalam sertifikat dan yang lain tidak.

Jika seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas suatu tanah dengan menggunakan tanah tersebut, mereka belum tentu memiliki tanah tersebut secara hukum. Namun, jika ada akta jual beli yang mendasari perpindahan hak tersebut, perpindahan tersebut belum tentu tidak cacat hukum. Ini menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum di bidang pertanahan karena dokumen sebagai alat bukti tidak dapat dipastikan kebenarannya dan apakah proses perpindahan haknya telah mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain pihak-pihak yang bertanggung jawab, pegawai pencatatan dan pendaftaran tanah juga dapat bertanggung jawab atas masalah yang muncul.

Dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah". Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan penjelasan lebih lanjut tentang masalah yang terkait dengan pendaftaran tanah yang dibuktikan dengan sertifikat dan pengertian sertifikat dijelaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah. Untuk membuktikan bahwa penyelesaian tersebut tidak sepenuhnya memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, penulis ingin melakukan penelitian lebih lanjut tentang apa latar belakang dan faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa

tanah bersertifikat ganda, juga bagaimana cara mengatasi sengketa tersebut dengan judul skripsi **“Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Pada Penguasaan Tanah Bersertifikat Ganda”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam skripsi adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana latar belakang dan faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dan bentuk kepastian hukum yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang?

## **C. Tujuan Penulisan**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan di atas, maka tujuan penelitian ini dilakukan adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami latar belakang dan faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda.
2. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana penyelesaian serta bentuk kepastian hukum dari sengketa tanah bersertifikat ganda.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Didalam penelitian ini sangat diharapkan adanya dan kegunaan karena nilai suatu penelitian ditentukan dengan besarnya manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian ini.

Kegunaan penelitian yang diharapkan adalah sebagai berikut:

## 1.Kegunaan Teoritis

- a. Memberikan tambahan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata terkait dengan penyelesaian sengketa pertanahan.
- b. Untuk memenuhi tugas penulisan hukum sebagai syarat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

## 2.Kegunaan Praktis

- a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat agar mengetahui penyelesaian sengketa pertanahan. Sebagai pencegahan pribadi untuk mengatasi sengketa tanah bersertifikat ganda apabila terjadi kedepannya.

- b. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah agar terdapat regulasi yang baik, dan dapat melindungi serta mengingatkan masyarakat akan penyelesaian sengketa pertanahan.

## E. Terminologi

Terminologi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini akan diuraikan sebagai berikut :

### 1.Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa adalah menyelesaikan perkara yang dilakukan antara dua pihak atau lebih. Terdapat dua metode penyelesaian sengketa adalah litigasi (di dalam pengadilan) dan non-litigasi (di luar pengadilan). Jika proses non-litigasi tidak menghasilkan hasil, penyelesaian sengketa melalui litigasi

merupakan opsi terakhir yang dapat dilakukan oleh pihak bersengketa.<sup>9</sup>

## 2. Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah adalah dokumen legal yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga yang berwenang yang membuktikan hak atas tanah.<sup>10</sup>

## 3. Tanah bersertifikat ganda

Suatu keadaan dimana satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat kepemilikan yang sah, istilah "tanah bersertifikat ganda" digunakan untuk mendefinisikan situasi yang dapat menyebabkan sengketa hak atas tanah.<sup>11</sup>

## 4. Hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum untuk memiliki, menggunakan, dan mengolah tanah. Hak atas tanah terdiri dari berbagai jenis hak, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak pakai, dan hak sewa. Hak atas tanah merupakan bagian penting dari sistem hukum agraria di Indonesia, yang mengatur bagaimana tanah dimiliki dan digunakan secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>12</sup>

## 5. Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan perselisihan hukum antara pihak-pihak yang menyatakan memiliki hak atas tanah yang sama. Sengketa tanah ini dapat

---

<sup>9</sup> Vanya Karunia Mulia Putri, "Sengketa: Pengertian, Penyebab, dan Penyelesaiannya", <https://www.kompas.com/skola/read/2023/09/26/090000469/sengketa--pengertian-penyebab-dan-penyelesaiannya?page=all> diakses pada 23 September 2024, pkl. 22.17

<sup>10</sup> Soediman M, *Hukum Pertanahan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007

<sup>11</sup> Hukum S, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

<sup>12</sup> Yulia M. Hidayah, "Konsep Hak Atas Tanah dan Pengaturannya dalam Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.15, No.2, 2018, Hal. 245-260

terjadi karena adanya sertifikat tanah ganda maupun adanya persamaan unsur kepemilikan antara kedua belah pihak.<sup>13</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan dan memeriksa data. Metode ini menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan. Metode penelitian memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi antara lain: langkah-langkah yang harus diikuti, waktu yang dibutuhkan, sumber data, dan cara data tersebut digunakan sebagai berikut:

### **1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis yang menekankan pada penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan terjun langsung ke objeknya.<sup>14</sup> Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan atau terhadap badan yang berwenang. Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis dan sosiologis.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif untuk dengan tepat dan jelas menggambarkan gejala atau peristiwa yang terjadi dalam masyarakat.

Dalam karya Soerjono Soekanto, yaitu menjelaskan bahwa tujuan dari

---

<sup>13</sup> Hukum, S, *Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005, hlm. 51.

penelitian deskriptif adalah untuk memberikan data yang dapat diteliti dengan manusia, keadaan, atau gejala lainnya.<sup>15</sup> Dapat memberikan data lengkap tentang masalah yang sedang berlangsung. Ini didasarkan pada teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta kasus yang pernah terjadi. Setelahnya, data ini dikumpulkan, diolah, dan disusun sesuai dengan teori tersebut untuk menemukan solusi yang tepat.

### 3. Sumber Data

Sumber data dari penelitian ini terbagi menjadi dua hal, yaitu meliputi data yang bersifat primer dan sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

#### a. Data Primer

Data yang dikumpulkan atau diperoleh langsung di lapangan oleh peneliti atau badan berwenang yang terlibat dalam penelitian disebut data primer. Untuk penelitian ini, data primer berupa data yang diperoleh dari wawancara dengan informan, dikenal sebagai data asli atau baru. Untuk memudahkan pengumpulan data yang lebih mendalam, beberapa pertanyaan dalam wawancara ini telah dipersiapkan terlebih dahulu.

#### b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer yang diperlukan melalui studi pustaka. Data sekunder meliputi teori-teori, buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan yang berlaku.

##### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 51

artinya mempunyai otoritas yang diutamakan. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - d) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
  - e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
  - f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer, menjelaskan bahan hukum primer sehingga orang dapat memahaminya dengan lebih baik dan membuat analisis hukum yang lebih baik. Bahan hukum sekunder biasanya berupa karya ilmiah, buku, jurnal, artikel, makalah, dan literatur.

- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier ini biasanya berbentuk kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris dan ensiklopedia.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas, maka penelitian menggunakan alat pengumpulan data sebagai berikut:

##### a. Studi Kepustakaan

Sumber data yang diperoleh kepastiakan dengan membaca dan mengkaji kepastiakan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan meliputi dokumen, dan bukti yang telah diarsipkan sehubungan dengan subjek penelitian.

##### b. Studi Lapangan

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara wawancara bebas terpimpin melibatkan persiapan pertanyaan sebagai pedoman, pertanyaan diubah sesuai keadaan saat wawancara, misalnya dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

#### 5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan dengan menggunakan riset di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang yang beralamat di Jl. Mangunsarkoro No.34 C, Kota Semarang, Jawa Tengah.

## 6. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif menghasilkan data deskriptif analisis. Data ini merupakan data yang dikumpulkan tanpa angka dan pengukuran, sehingga apa yang dikatakan narasumber secara tertulis atau lisan kemudian dipelajari sebagai informasi yang tidak berubah.<sup>16</sup>

Untuk mengolah data yang dikumpulkan sebagai hasil dari penelitian, digunakan berbagai teknik penyuntingan, yaitu meninjau, mencocokkan, dan merapikan data. Menggabungkan hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian ke dalam kategori yang telah ditetapkan sebelumnya.<sup>17</sup>

## G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini agar mempermudah dan memperjelas pembahasan, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

### **BAB I      PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

### **BAB II     TINJAUAN PUSTAKA**

---

<sup>16</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 70.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm.70

Tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab I, dalam bab II ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, yaitu tinjauan tentang sengketa tanah, tinjauan tentang pendaftaran tanah, tinjauan tentang hak atas tanah dan sertifikat ganda, serta tinjauan tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian mengenai latar belakang dan faktor-faktor penyebab terjadinya tanah bersertifikat ganda, serta penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dan bentuk kepastian hukumnya yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

### **BAB IV PENUTUP**

Dalam bab terakhir ini, penulis akan menguraikan mengenai kesimpulan dari hasil yang sudah dilakukan penulis dan memberikan saran-saran dan pemikiran penulis yang berkaitan dengan ini.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Sengketa

##### 1. Pengertian Sengketa

Sengketa dapat terjadi di mana saja dan dengan siapa saja, baik antara individu dengan individu, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik atau perdata, dan dapat terjadi baik di tingkat lokal, nasional, maupun internasional. Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana terdapat pihak yang merasa telah dirugikan oleh pihak lain, yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi *Conflict of Interest*. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa.<sup>18</sup>

Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang) yang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>19</sup> Dengan demikian, sengketa dapat didefinisikan sebagai perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang mempertahankan pendapat mereka masing-masing. Perselisihan ini dapat muncul sebagai akibat

---

<sup>18</sup> Sayud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 34

<sup>19</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta, 2011, hlm. 22

dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau pihak lain dalam suatu perjanjian.

## 2. Penyebab Sengketa

Proses sengketa dimulai saat tidak ada kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan. Situasi sengketa dapat terjadi antara dua pihak yang tidak setuju satu sama lain. Dalam kebanyakan kasus, orang tidak akan memilih untuk menyatakan pendapat yang dapat menyebabkan konflik terbuka. Ini disebabkan oleh kemungkinan hasil yang didapatkan akan tidak menyenangkan, yaitu ketika seseorang harus menghadapi situasi yang rumit yang menimbulkan ketidakpastian untuk mengubah keadaan yang stabil dan aman.<sup>20</sup> Oleh karena itu, memahami penyebab sengketa sangat penting untuk mencari solusi yang tepat dan mencegah timbulnya konflik berkelanjutan.

Berikut ini beberapa teori tentang penyebab timbulnya sengketa yang biasa terjadi, yaitu:<sup>21</sup>

### a) Teori hubungan masyarakat

Teori hubungan masyarakat menekankan bahwa ada ketidakpercayaan dan rivalisasi di antara kelompok-kelompok dalam masyarakat.

### b) Teori negosiasi prinsip

Menurut teori negosiasi prinsip, konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan di antara para pihak. Semua pihak yang terlibat dalam konflik harus memiliki kemampuan untuk membedakan perasaan

---

<sup>20</sup> Sayud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 28.

<sup>21</sup> Takdir Rahmadi, *Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 31.

mereka dari masalah dan mampu bernegosiasi berdasarkan kepentingan daripada posisi yang sudah ada.

c) Teori identitas

Menurut teori ini, konflik terjadi karena sekelompok orang menganggap identitas mereka diancam oleh pihak lain. Tujuan akhirnya adalah mencapai konsensus yang mengakui identitas utama setiap pihak.

d) Teori kesalahpahaman antar budaya

Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda.

e) Teori Transformasi

Menurut teori ini, konflik dapat terjadi karena masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terjadi dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat, seperti sosial, ekonomi, dan politik.

f) Teori kebutuhan atau kepentingan manusia

Menurut teori ini, konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat dipenuhi atau dihalangi oleh orang lain atau pihak lain.

### 3. Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan merupakan perselisihan yang terjadi antara dua atau lebih pihak yang merasa dirugikan satu sama lain dalam hal penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang dapat diselesaikan melalui musyawarah atau pengadilan. Menurut Boedi Harsono, Sengketa tanah adalah sengketa yang

diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Maka agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut "tanah" dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.<sup>22</sup>

Boedi Harsono mengemukakan beberapa hal yang memungkinkan timbulnya sengketa pertanahan, yaitu:<sup>23</sup>

a. Sengketa mengenai data

Kemungkinan sengketa sangat kecil jika tindakan hukum dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hukum tanah nasional mengenai bidang tanah yang terdaftar atau bersertipikat dan datanya sesuai dengan data yang disajikan di Kantor Pertanahan. Namun, selalu ada kemungkinan konflik muncul, terutama tentang hasil rekayasa. Oleh karena itu, sangat mungkin bahwa sengketa mengenai bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar.

b. Sengketa mengenai letak bidangnya

Penggugat mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang dikuasai oleh tergugat adalah miliknya, belum sampai diminta pembuktian mengenai kepemilikannya, di persidangan pengadilan, ia tidak dapat menunjukkan letak bidang tanah yang diakui sebagai miliknya itu, maka gugatan tidak dapat diterima.

c. Sengketa mengenai batas bidangnya

---

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 87.

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 89.

Batas-batas bidang tanah yang akan didaftar ditetapkan secara kolektif oleh pemegang hak sebagai pemohon dan para pemilik bidang tanah yang bersangkutan. Mungkin ada perselisihan tentang letak batas-batas tersebut.

d. Sengketa mengenai luas bidang tanahnya

Hasil pengukuran yang dicatat secara menyeluruh selama proses pembuatan surat ukur kemungkinan besar tidak akan sama. Jika hal ini tidak diperhatikan saat jual-beli dilakukan, bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah dibayar. Harga yang dibayar terlalu tinggi jika luasnya kurang dari apa yang tercantum dalam petuk pajak yang bersangkutan atau jika luasnya lebih luas.

e. Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/atau pemegang haknya

Jika pemindahan atau pembebanan hak dilakukan pada tanah yang belum didaftar, kemungkinan sengketa lebih besar. Namun, jika itu terjadi pada tanah yang sudah didaftar, ada kemungkinan sengketa karena data tentang status tanah atau pemegang haknya kemudian salah. Sertifikat merupakan bukti hak atas bidang tanah yang sudah didaftar. Namun, terkadang sertifikat yang ditunjukkan pembeli tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan wilayah atau kotamadya di mana tanah tersebut berada.

f. Hak Milik, Hak guna Usaha dan Hak Guna Bangunan menjadi batal karena hukum dan tanahnya menjadi Tanah Negara

Apabila hak dipindahkan kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka hal ini juga berlaku jika pemegang hak berganti status hingga tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak

dan tidak memenuhi syarat untuk memindahkan haknya kepada pihak yang memenuhi syarat dalam waktu satu tahun. Selain itu, orang yang memperoleh Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan melalui pewarisan tanpa wasiat juga diwajibkan tercantum dalam Pasal 21,30 dan 36 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian tindakan terus-menerus, teratur, dan berkelanjutan yang dilakukan oleh pemerintah, dengan cara pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyampaian data fisik dan yuridis mengenai bidang-bidang tanah, satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti hak milik serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berfungsi sebagai dasar hukum untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan dari undang-undang ini adalah untuk menjamin bahwa pemerintah menjalankan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang

diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP). Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dibuat sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu, prosedur pendaftaran tanah harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah (PP) tersebut.

Untuk pendaftaran tanah dilakukan pada tanah yang belum didaftarkan harus dilakukan menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, yang diterapkan melalui sistem pendaftaran sporadik dan sistematis. Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3, antara lain:

- 1) Untuk memberikan keamanan hukum dan perlindungan kepada pemegang hak tanah, rumah susun, dan hak-hak terdaftar lainnya. Sertifikat diberikan kepada pemegang hak untuk memastikan bahwa ia adalah pemegang hak.
- 2) Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, sehingga mereka dapat dengan mudah mendapatkan data yang diperlukan untuk mengadopsi peraturan mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan harus diurus dengan baik dan teratur. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 Ayat (1) menyatakan bahwa tujuan pendaftaran hak tanah di Indonesia adalah untuk memastikan bahwa hak-hak atas tanah telah didaftarkan secara hukum.

Data yang terkumpul oleh Kantor Pertanahan Kota atau biasa disebut

daftar umum terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama terbuka untuk umum. Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi sebagai berikut :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak tanggungan
6. Tanah Negara

## **2. Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 2 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:<sup>24</sup>

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak yang

---

<sup>24</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm.8.

memerlukan dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa dijangkau pihak yang memerlukan.

- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

### **3. Tata Cara Pendaftaran Tanah**

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.<sup>25</sup>

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagai berikut:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah

---

<sup>25</sup> Prasetya, F., & Mahfud, M, Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional, *Jurnal Hukum*, No. 39, Cet.1, 2023, hlm.78-89, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurn>

suatu desa atau kelurahan.<sup>26</sup> Pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Tata Ruang/Kepala Pertanahan Nasional Badan Nomor 6 Tahun 2018 merupakan kegiatan pendaftaran yang meliputi semua tanah yang belum terdaftar di wilayah desa atau nama lain yang setara dengan itu.

Untuk memberikan legalitas kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak atas tanah masyarakat secara adil dan memicu perkembangan ekonomi, khususnya pada perekonomian masyarakat perlu adanya percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di semua wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah sistematis terorganisir oleh pemerintah dalam rencana kerja jangka panjang tahunan dan wilayah-wilayah yang dilaksanakan ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Aktivitas ini meliputi adjudikasi sistematis, survey kadaster, penyediaan fasilitas dan perkantoran peralatan Tanah dan penyebarluasan informasi tentang manfaat tanah pendaftaran melalui konseling.<sup>27</sup>

Menurut pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar,

---

<sup>26</sup>Siti Sulistiyah dan Umar Ma'ruf, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL)* (Studies in Kendal District Land Office), *Jurnal Daulat Hukum*, Vol.2, 2019, hlm.32, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4152>

<sup>27</sup> Edo Iranda Novatma dan Umar Ma'ruf, *Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village of Tanjungharjo, Ngarangan Sub- District, Grobogan District*, *Jurnal Akta*, Vol.6, 2019, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5107>

aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan perkembangan perekonomian negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.<sup>28</sup>

Berikut prosedur pendaftaran tanah secara sistematis:

- 1) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjuk desa yang akan didaftar.
- 2) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
- 3) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan di atas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
- 4) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
- 5) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
- 6) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan diproses di Kantor Pertanahan.

---

<sup>28</sup> Auliyaa Martati dan Lego Karjoko, *Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2017, hlm.36.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Berikut prosedur pendaftaran tanah secara sporadik:

- a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
- b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut. Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
- c) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.
- d) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

## C. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah dan Sertifikat Ganda

### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan suatu hubungan hukum yang dikenal sebagai hak atas permukaan bumi yang memberikan pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanah tersebut, bersama dengan bumi, air, dan ruang udara di atasnya untuk tujuan yang langsung terkait dengan penggunaan tanah dalam batas-batas yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan hukum yang lebih tinggi lainnya.<sup>29</sup> Hak atas tanah tidak hanya memberikan wewenang tetapi juga membuat pemegangnya bertanggung jawab atas tanah tersebut. Hak atas tanah diatur dalam beberapa peraturan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diberikan oleh negara kepada rakyat ialah :

#### a. Hak milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 -27 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960. Menurut Pasal 6 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah. Hak milik bukan berarti hak yang mutlak, tak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, dan istilah "terkuat"

---

<sup>29</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm.128.

dan "terpenuhi" digunakan untuk membedakannya dari hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya.

b. Hak guna usaha

Sesuai dengan Pasal 28 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960, Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk tujuan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha hanya dapat diberikan untuk tujuan pertanian, perikanan, atau peternakan dan harus memiliki luas minimal 5 hektar.

c. Hak guna bangunan

Hak guna bangunan diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, dan Pasal 55 serta ketentuan konversi Pasal I,II,V, dan VIII. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun jika diminta oleh pemegang hak dengan mempertimbangkan kebutuhan dan keadaan bangunan tersebut.

d. Hak pakai

Hak Pakai diatur dalam Pasal 41-43 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Hal-hal yang ditentukan di dalam Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah. Pasal 41 ayat (1) Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan mengambil keuntungan dari tanah

yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memiliki wewenang dan tanggung jawab yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang.

e. Hak sewa

Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960, yang dimaksud hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain dan harus membayar sewa setiap bulan. Dalam hukum adat, hak sewa ini dikenal dengan istilah "jual tahunan".

f. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan

Hak membuka tanah adalah hak yang dimiliki oleh warga negara Indonesia untuk membuka lahan tanah yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah. Hak memungut hasil hutan adalah hak yang dimiliki oleh warga negara Indonesia untuk memungut hasil-hasil hutan bumi Indonesia yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah.

g. Hak lain-lain

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA).

## **2. Pengertian Sertifikat Tanah**

Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan tanah dan atau bangunan yang diakui oleh hukum Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab untuk mengeluarkan sertifikat tanah, yang diterbitkan oleh Badan

Pertanahan Nasional (BPN). Ketika seseorang membeli tanah atau rumah, mereka harus melakukan pendaftaran tanah atau balik nama sertifikat tanah untuk mendapatkan kepastian hukum karena sertifikat tanah berfungsi sebagai surat tanda bukti yang berisi informasi tentang informasi fisik dan yuridis lahan.<sup>30</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terdapat pengertian buku tanah dan sertifikat tanah. Sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemilik dengan data fisik dan yuridis yang telah terdaftar, sedangkan buku tanah adalah dokumen berbentuk daftar yang memuat data fisik dan yuridis objek pendaftaran yang sudah ada haknya. Karena buku tanah hanya berisi informasi, tidak dapat digunakan untuk tujuan jual beli tanah.<sup>31</sup>

Fungsi dari sertifikat tanah, antara lain:<sup>32</sup>

- a. Memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Sertifikat tanah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik sah bidang tanah, satuan rumah susun, atau hak tanah lainnya yang terdaftar.
- b. Memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan. Sertifikat tanah menunjukkan posisi tanah dan batas sekitarnya. Para pihak yang berkepentingan dapat mendapatkan informasi yang mereka butuhkan dari informasi yang ada pada sertifikat.
- c. Data untuk Kantor Pertanahan. Fungsi sertifikat tanah mencakup informasi seperti peta pendaftaran, surat ukur, daftar tanah, buku tanah, dan daftar

---

<sup>30</sup> Septian Nugraha, "Pengertian, Fungsi, dan Jenis Sertifikat Tanah yang Berlaku di Indonesia", <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html>, diakses pada 29 September 2024, pkl.02.10.

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Digital Chanel, "Pengertian Sertifikat Tanah, Fungsi Jenis-Jenisnya", <https://www.gardaoto.com/blog/pengertian-sertifikat-tanah-fungsi-jenis-jenisnya/>, diakses pada 29 September 2024, pkl. 02.23.

nama yang terkait dengan tanah tersebut.

- d. Administrasi pertanahan yang tertib. Dokumen ini juga berfungsi untuk meningkatkan dan mengawasi administrasi pertanahan.

Jenis-jenis sertifikat tanah:<sup>33</sup>

- a) Sertifikat Hak Milik (SHM)

Sertifikat hak milik adalah jenis sertifikat yang paling kuat menurut hukum. Sertifikat hak milik merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah dan otentik. Pemegang sertifikat ini memiliki hak kepemilikan penuh atas tanah jika terjadi sengketa.

- b) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)

Sertifikat hak guna usaha adalah sertifikat yang diberikan oleh negara kepada orang dan perusahaan untuk menggunakan tanah yang berstatus milik negara. Pemegang sertifikat ini hanya memiliki hak untuk menggunakan atau mengelola tanah, bukan untuk menjualnya.

- c) Sertifikat Hak Pakai

Sertifikat hak pakai adalah sertifikat yang diberikan kepada pemegang sertifikat untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah, baik tanah milik negara maupun swasta. Hak pakai ini diberikan berdasarkan perjanjian yang disepakati antara pemegang sertifikat dan pemilik tanah. Hak pakai ini juga memiliki batasan waktu.

- d) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Sertifikat hak guna bangunan adalah sertifikat tanah yang diberikan kepada seseorang yang memiliki bangunan di atas tanah tersebut.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

Pemegang sertifikat ini hanya memiliki hak atas bangunan itu sendiri, bukan tanah di atasnya, diberikan kepada mereka yang memiliki properti seperti apartemen atau perumahan.

e) Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS)

Sertifikat hak satuan rumah susun termasuk jenis sertifikat tanah yang berbeda, sebagai bukti kepemilikan rumah vertikal atau rumah susun yang berdiri di atas tanah yang dimiliki bersama. Untuk kenyamanan dan keamanan, pemilik rumah harus memiliki sertifikat tanah.

### 3. Pengertian Sertifikat Ganda

Sertifikat tanah menunjukkan hak atas tanah tertentu, dimana data fisik mencakup lokasi, batas, dan luas tanah, sedangkan data yuridis mencakup status hukum bidang tanah, pemegang haknya, hak pihak lain, dan tanggung jawab tambahan yang terkait dengan tanah tersebut. Masalah pendaftaran tanah seringkali terjadi, seperti sertifikat kepemilikan tanah ganda atau pengelolaan tanah yang buruk, sehingga menyebabkan orang yang bersangkutan kehilangan hak kepemilikan tanah.

Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, gambar situasi dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil sekali. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung.<sup>34</sup>

---

<sup>34</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>, diakses pada 30 September 2024, pkl. 23.08.

Menurut Ali Achmad Chomzah, sertifikat ganda didefinisikan sebagai sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, sehingga dua (atau lebih) sertifikat dengan data yang berbeda menguraikan bidang tanah tersebut. Jenis sertifikat ini juga dikenal sebagai sertifikat tumpang tindih, yang mencakup tumpang tindih seluruh bidang tanah atau hanya sebagian dari bidang tersebut.<sup>35</sup> Setiap bidang tanah memiliki posisi tunggal, yang mana tidak ada dua bidang tanah yang memiliki posisi yang sama. Oleh karena itu, setiap bidang tanah yang telah bersertifikat atau terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya mendapatkan perlindungan terhadap atas bidang tanah didaftarkan tersebut.

Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai hasil dari kesalahan pendataan yang terjadi saat melakukan pengukuran dan pemetaan tanah. Sertifikat ganda berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan dan juga pada tanah yang dimiliki oleh orang lain. Bahkan penguasaan fisik dan penggunaan tanah tidak serta merta menunjukkan hak atas tanah. Tidak ada surat-surat yang menunjukkan bahwa orang yang membeli benar-benar memiliki hak atas tanah yang mereka beli. Selain itu, tidak ada bukti autentik yang menunjukkan bahwa penjual sebenarnya memiliki hak atas tanah yang dijualnya. Dalam situasi ini, penguasaan tanah yang tidak sah dilakukan melalui alat bukti yang disebut sertifikat, yang tidak dapat dijamin secara hukum.

Dengan demikian, sertifikat ganda dapat didefinisikan sebagai bukti kepemilikan yang diperoleh secara sah atau tidak sah yang dapat mengakibatkan sengketa bagi subjek hak dan objek hak. Sertifikat ganda adalah surat bukti

---

<sup>35</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 139

kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh lembaga hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat ganda terdiri dari satu objek hak yang bertindih antara satu objek tanah sebagian atau keseluruhan yang memiliki konsekuensi hukum.

Menurut Ali Achmad Chomzah dalam bukunya, yang tidak termasuk dalam kategori sertifikat ganda yaitu:

- a) Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang.
- b) Sertifikat yang diterbitkan, sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
- c) Sertifikat yang diterbitkan, sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan.

#### **D. Tinjauan Tentang Badan Pertanahan Nasional**

##### **1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang menangani masalah pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) didirikan berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 dan memiliki Kantor Wilayah di setiap Provinsi, Kabupaten, dan Kota. Sebelumnya disebut Kantor Agraria, tetapi sekarang diatur oleh Peraturan Presiden (PP) Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Tugas utama Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah membantu Presiden dalam pengelolaan dan pengembangan Administrasi Pertanahan yang diatur oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan pengaturan, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah serta masalah lain yang berkaitan dengan pertanahan yang ditetapkan oleh Presiden. Untuk mencapai tujuan nasional, yaitu mewujudkan masyarakat adil dan

makmur yang berdasarkan Pancasila secara material dan spiritual, tujuan pembangunan bidang pertanahan adalah untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengalami pergantian kekuasaan kelembagaan sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960, yang tentunya berdampak pada proses pengambilan kebijakan. Kebijakan diproses dan ditindaklanjuti di bawah kementerian agraria dari struktur Pimpinan Pusat hingga tingkat Kantah, sementara di bawah Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria hingga tingkat Kantah. Selain itu, struktur kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengalami perubahan dalam waktu singkat.

## **2. Pengertian Kantor Pertanahan**

Di wilayah kabupaten atau kota, kantor pertanahan adalah kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertanggung jawab atas pendaftaran hak atas tanah dan pengelolaan daftar umum pendaftaran tanah. Kepala kantor pertanahan berwenang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan untuk memenuhi tugas sehari-hari.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan menyatakan bahwa: Kantor Pertanahan melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Sebagai bagian terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk memberikan pelayanan pertanahan secara

langsung kepada publik dengan mengemban tiga tugas utama, yaitu: <sup>36</sup>

- a) Merencanakan kegiatan yang berkaitan dengan pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengendalian hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah
- b) Melaksanakan kegiatan pelayanan yang berkaitan dengan pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengendalian hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran.
- c) Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Kantor pertanahan memiliki tugas dalam membantu Presiden yaitu mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ataupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan keputusan yang ditetapkan oleh Presiden.

### **3. Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional**

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas pokok, antara lain:<sup>37</sup>

- a) Membangun kepercayaan masyarakat ke Badan Pertanahan Nasional(BPN).
- b) Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh.
- c) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.

---

<sup>36</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 86.

<sup>37</sup> Cicik Novita, "Apa Itu BPN: Dasar Hukum, Fungsi, Tugas Badan Pertanahan Nasional", <https://tirto.id/apa-itu-bpn-dasar-hukum-fungsi-tugas-badan-pertanahan-nasional-gwDX>, diakses pada 01 Oktober 2024, pkl.09.30.

d) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis.

e) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam Pasal 3 disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki fungsi, yaitu :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan.
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan.
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang.

- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan.
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN.
- j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan.
- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

#### **E. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Islam**

Islam adalah agama yang mengutamakan kedamaian. Islam memerintahkan semua umatnya untuk mencintai perdamaian jika mereka ingin merasakan ketenangan dan ketentraman. Allah SWT. Memberikan kestabilan menyeluruh yang membawa kebahagiaan di setiap aspek kehidupan, baik duniawi maupun ukhrowi, melalui syariat yang dia berikan kepada para utusannya. Kemudian muncul ketidakpastian yang disebabkan oleh perilaku manusia. Manusia dilahirkan ke dunia ini dengan tangan menggenggam, yang menunjukkan bahwa persatuan adalah kunci kedamaian. Mencari kedamaian dapat dicapai dengan bertawakkal kepada Allah SWT, shalat Tahajud, membaca Al-Qur'an, dan berdzikir.<sup>38</sup>

Dalam hukum islam, menuntut para pihak yang mengalami perselisihan untuk berdamai dan bermusyawarah untuk mencapai mufakat. Jika tidak ada kesepakatan, para pihak menunjuk pihak lain untuk bertindak sebagai pendamai.

---

<sup>38</sup> Fuad Fatkhurrahman, & Syafaat, Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, No. 2, Vol. 6, 2023, hlm.129-148.

Jika tidak ada cara lain, Islam mengajarkan untuk bertakhim atau membawa perkara ke pengadilan. Dalam Islam, islah adalah pendekatan penyelesaian sengketa yang sangat dianjurkan untuk digunakan saat menyelesaikan perselisihan. Islah dapat didefinisikan sebagai penyelesaian sengketa dengan cara damai, yang mencakup berbagai metode penyelesaian, seperti mediasi dan negosiasi.<sup>39</sup>

Ajaran *ishlah* atau damai, yang dianut baik dalam masyarakat Islam klasik maupun modern, mendukung penyelesaian sengketa secara damai dengan menghilangkan perbedaan yang menyebabkan masalah. Pihak yang bersengketa diminta untuk secara tulus memaafkan satu sama lain dan melakukan maaf memaafkan dalam upaya menyelesaikan perselisihan. Allah SWT. berfirman dalam Al-Qur'an surat Hud ayat :118, yang berbunyi:

وَلَا يَزَالُونَ مُخْتَلِفِينَ أُمَّةً وَاحِدَةً وَلَوْ شَاءَ رَبُّكَ لَجَعَلَ النَّاسَ

Artinya: “Dan jika Tuhanmu menghendaki, tentu Dia jadikan manusia umat yang satu, tetapi mereka senantiasa berselisih pendapat”(Q.S. Hud:118).

Ayat ini menunjukkan bahwa Allah SWT. tidak menghendaki manusia hanya satu jenis saja, jika manusia terdiri dari hanya satu jenis saja, mereka tetap akan berselisih pendapat dan terlibat dalam konflik. Meskipun Allah SWT. menciptakan manusia dengan karakteristik yang memungkinkan mereka terlibat dalam konflik, ia lebih suka jika manusia bersatu, tidak terlibat dalam konflik, dan tidak bercerai berai. Oleh karena itu, islam mengajarkan dalam penyelesaian sengketa alangkah lebih baiknya menggunakan proses mediasi dan negosiasi.

---

<sup>39</sup> Fakultas Hukum Universitas Indonesia, “Mediasi Sebagai Upaya Mewujudkan Islah dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah”, <https://law.ui.ac.id/mediasi-sebagai-upaya-mewujudkan-islah-dalam-penyelesaian-sengketa-perbankan-syariah/> di akses pada 8 Oktober 2024, pkl. 21.31.

Dalam ajaran Islam terdapat beberapa ayat Al-Qur'an yang dapat menjadi landasan yuridis hukum Islam dalam mediasi. Mediasi secara makna menjadi sinonim dari "Al-Sulh" yang mana keduanya memiliki tujuan yang sama yaitu, memutus perselisihan. Diantara ayat Al-Qur'an yang dapat menjadi landasan yuridis dalam mediasi yaitu Al-Qur'an surat Al-Hujarat, Ayat:9, yang berbunyi:

لَتِيَّ أَفَقَاتُوا لِأُخْرَىٰ أَفَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِن بَعَث إِحْدَهُمَا عَلَىٰ قَتْلُوا الْمُؤْمِنِينَ وَإِن طَافَتَانِ مِّنْ يُحِبُّ لِلَّهِ ۖ إِنَّ سَطُوا أَوْ أَفْعَدِلَ ۗ فَإِن فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِ لِلَّهِ تَبْغِي حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ أَمْرٍ لِّمُفْسِطِينَ

Artinya: "Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya! Tapi kalau yang satu melanggar perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. Kalau dia telah surut, damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu berlaku adil; sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil".(Q.S.Al-Hujarat:9)

Selain dalam Al-Qur'an surat Al-Hujarat ayat 9 tentang mediasi, Rasulullah SAW. juga menganjurkan untuk melaksanakan perdamaian dalam penyelesaian sengketa yaitu pada salah satu hadis yang di riwayatkan oleh Ibnu Hibban dan Tirmizi dari Umar Bin Auf Al- Muzanni Rasulullah Saw. Bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صَلْحًا أَحَلَّ حَرَامًا وَ حَرَّمَ حَلَالَ

Artinya: "Mendamaikan dua muslim (yang berselisih) itu hukumnya boleh kecuali perdamaian yang mengarah kepada upaya mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram". (HR. Ibnu Hibban dan Turmuzi).

Dari paparan dalil yuridis diatas dapat diambil kesimpulan bahwa dalam agama islam penyelesaian sengketa sebaiknya dapat dilakukan dengan cara yang paling musyawarah yaitu mediasi dan negosiasi.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Latar Belakang dan Faktor-Faktor Penyebab Tanah Bersertifikat Ganda

Pendaftaran tanah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia, akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang dikenal dengan sertifikat tanah, yang mana sertifikat tanah ini memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan. Masyarakat yang memiliki dan menguasai tanah harus didaftarkan untuk memiliki kekuatan hukum dan perlindungan negara. Pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah sangat penting, karena, sebagai contoh, jika seseorang memiliki tanah tetapi tidak memiliki sertifikat, itu tidak dapat secara otomatis diakui sebagai miliknya. Sebaliknya, orang lain mungkin juga mengakui tanah tersebut.

Namun apabila dalam membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut tidak memenuhi seluruh syarat kepemilikan, maka akan timbul adanya sengketa tanah. Menurut Bapak Dian Puri Winasto, selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang mengemukakan bahwa secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut:<sup>40</sup>

1. Peraturan yang tidak sesuai dan belum lengkap
2. Badan yang berwenang tidak tanggap terhadap objek tanah

---

<sup>40</sup> Wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Pada Tanggal 13 Oktober 2024 Pukul 10.00 WIB

3. Data yang tidak lengkap dan salah
4. Transaksi dengan cara yang salah
5. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas
6. Adanya campur tangan penyelesaian dari instansi lain

Maka hak atas tanah seseorang dipertanyakan saat terjadinya sengketa tanah. Hak atas tanah seseorang dapat dibuktikan dalam bentuk sertifikat yang berisi data badan berwenang dan keterangan hukum. Oleh karena itu, setiap sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan untuk satu area tanah. Meskipun demikian, masih ada kasus di mana sebidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat, yang berarti tanah tersebut memiliki lebih dari satu sertifikat yang biasa disebut dengan sertifikat ganda.

Sertifikat ganda atas tanah secara singkat dapat diartikan sebagai sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, atau secara luas sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan (dokumen) tumpang tindih yang diterbitkan oleh badan hukum yang mengakibatkan adanya pendudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian dengan bagian lain, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain. Sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan bagi pemilik tanah sebenarnya. Tidak menutup kemungkinan bahwa dalam sengketa ini, kedua belah pihak akan merasa dirugikan atas hak tanah yang sama. Keduanya merasa memiliki haknya, mereka tetap merasa tidak memperoleh keadilan dan kepastian hukum karena kepemilikan tanah yang dipertanyakan.

Menurut Bapak Dian Puri Winasto selaku Koordinator Kelompok Subtansi

Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, mengatakan bahwa latar belakang penyebab utama terjadinya tanah bersertifikat ganda yaitu:

“Latar belakang yang dapat menyebabkan terjadinya kasus sengketa tanah dengan sertifikat ganda yaitu adanya kesalahan dalam hal pendaftaran tanah yang ada di daerah-daerah, dengan kurangnya koordinasi antar instansi yang berwenang dalam proses pendaftaran tanah sangat rentan menyebabkan terjadinya sertifikat ganda.”

Berdasarkan latar belakang tersebut, karena sistem administrasi pertanahan Indonesia biasanya dilakukan secara manual dan kurang canggih, pengukuran dan pendaftaran batas tanah tidak selalu akurat. Tidak adanya koordinasi antar lembaga yang bertanggung jawab atas pendaftaran tanah menyebabkan masalah sertifikat ganda. Beberapa oknum dapat mendaftarkan tanah yang sama tanpa melakukan pengecekan silang antara data yang ada di kantor pertanahan. Pemerintah harus memperbaiki sistem administrasi pertanahan dan menerapkan pengawasan yang ketat untuk mengurangi jumlah kasus sertifikat ganda. Untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari, masyarakat juga harus memainkan peran aktif dalam mengecek dan memastikan keasliannya.

Sertifikat ganda disebabkan oleh berbagai faktor, berdasarkan wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, mengatakan bahwa faktor-faktor penyebab tanah bersertifikat ganda, yaitu antara lain:<sup>41</sup>

a. Kesalahan pemilik tanah

Pemilik tanah tidak merawat tanahnya dengan baik dan

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Pada Tanggal 13 Oktober 2024 Pukul 10.00 WIB

menggunakannya dengan cara yang tidak efisien, sehingga akhirnya diambil alih oleh orang lain dan kemudian digunakan oleh orang lain yang merasa tidak ada pemilik atau pemiliknya. Pemilik tanah tidak memanfaatkan tanah mereka dengan baik atau membiarkan tanah terbengkalai tanpa perawatan. Tanah yang tidak terurus seringkali menganggap tanah tersebut tidak memiliki pemilik atau hak tertentu, sehingga pihak lain dapat mengambil alih dan menggunakannya. Dalam beberapa kasus, pemilik tanah yang tidak aktif atau tidak peduli dengan status tanah mereka membuat pihak lain merasa berhak untuk mengambil alih dan menggunakan tanah tersebut, bahkan tanpa izin pemilik yang sah.

b. Batas-batas tanah tidak dipelihara dengan baik

Pemilik tanah tidak memperhatikan atau menjaga batas tanah mereka dengan jelas dan akurat, baik melalui pengukuran yang tepat atau tanda fisik seperti patok. Pemilik tanah dapat bingung atau berselisih mengenai lokasi yang tepat dari batas tanah mereka jika batas tanah tidak diperbaiki. Kurangnya pengelolaan batas tanah ini seringkali menyebabkan klaim ganda di mana dua atau lebih orang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama yang meninggalkan celah untuk sengketa yang lebih rumit.

c. Pemilik tanah tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya

Apabila pemilik tanah yang tidak tahu letak tanah mereka sering kesulitan mempertahankannya. Sebagian besar pemilik tanah tidak melakukan pengukuran atau pemetaan ulang secara berkala, menyebabkan mereka tidak memiliki gambaran yang jelas tentang batas atau lokasi tanah mereka. Mereka tidak tahu dengan pasti apakah sertifikat yang mereka

klaim masih berlaku atau status kepemilikan telah berubah karena ketidaktahuan mereka. Pemilik tanah dapat terjebak dalam sengketa dengan orang lain yang memiliki tanah yang sama.

d. Adanya sengketa warisan

Sengketa tanah bersertifikat ganda dapat terjadi karena masalah warisan. Ketika seseorang meninggal dunia tanpa meninggalkan surat wasiat atau pembagian warisan yang jelas, ahli waris dapat bingung menentukan hak mereka atas harta warisan, termasuk tanah. Seringkali, ahli waris tidak setuju tentang bagaimana tanah itu dianggap sebagai hak mereka, dan dalam beberapa kasus, ketidaksepakatan antar ahli waris dapat menyebabkan adanya sengketa.

e. Pengakuan kepemilikan yang dilandasi penemuan surat-surat lama

Ketika seseorang menemukan dokumen atau surat-surat yang menunjukkan bahwa mereka adalah pemilik tanah, mereka mungkin memiliki hak atas tanah tersebut. Ini terjadi meskipun hak tersebut belum dicatat secara resmi dalam pendaftaran tanah yang berlaku. Surat-surat lama, seperti akta jual beli atau surat-surat warisan, sering kali dianggap sah oleh orang-orang tertentu, meskipun dokumen tersebut tidak terdaftar di kantor pertanahan. Ini dapat menyebabkan kebingungan tentang siapa yang sebenarnya memiliki tanah, terutama jika ada orang lain yang memiliki sertifikat tanah yang sah menurut dokumen resmi.

f. Proses terbitnya sertifikat tanah yang tidak sempurna

Dalam beberapa kasus, prosedur pendaftaran tanah yang salah atau

tidak teliti dapat menyebabkan kesalahan dalam penerbitan sertifikat. Misalnya, pengukuran atau pemetaan tanah yang salah atau bahkan kelalaian untuk memverifikasi kepemilikan sebelumnya dapat menyebabkan sertifikat yang terbit tidak mencerminkan kondisi tanah yang sebenarnya. Kesalahan administratif seperti ini dapat memungkinkan orang lain untuk mengajukan permohonan sertifikat atas tanah yang sama, terutama jika instansi terkait tidak bekerja sama atau mengecek dengan baik.

- g. Pelaksanaan pengukuran yang dilakukan mengabaikan ketentuan yang berlaku.

Apabila pengukuran tanah tidak dilakukan dengan benar, misalnya tanpa memperhatikan batas tanah yang sudah ada atau tidak mengikuti standar teknis yang ditetapkan oleh pihak berwenang, data atau peta yang dihasilkan dapat tidak akurat. Akibatnya, orang lain dapat mengklaim tanah yang sama, bahkan jika mereka memiliki sertifikat tanah yang sah. Hal ini meningkatkan kemungkinan tumpang tindih klaim kepemilikan yang berujung pada sengketa tanah.

- h. Ketidaktelitian petugas pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah.

Apabila selama proses pendaftaran tanah, petugas harus memastikan secara menyeluruh apakah tanah yang didaftarkan tidak memiliki klaim atau masalah hukum yang tumpang tindih. Namun, jika petugas tidak memeriksa dengan cermat sejarah tanah, seperti kepemilikan sebelumnya, batas tanah yang tidak sesuai, atau kemungkinan klaim lain dari pihak

ketiga, maka sertifikat baru dapat diterbitkan dengan salah.

i. Adanya kesengajaan atau itikad tidak baik dari pemohon

Beberapa individu yang tidak bertanggung jawab mungkin dengan sengaja mengajukan permohonan sertifikat untuk tanah yang sudah dimiliki orang lain atau bahkan tanah yang seharusnya tidak dapat dipindahtangankan dengan maksud untuk menguasai atau mendapatkan keuntungan dari tanah tersebut. Pemohon yang tidak bermoral ini dapat memperoleh sertifikat tanah secara ilegal dengan memanfaatkan kelemahan administratif seperti kekurangan verifikasi atau pengawasan yang memadai. Dalam kondisi seperti ini, pihak yang berhak mungkin tidak mengetahui bahwa sertifikat ganda dikeluarkan.

j. Pemerintah setempat yaitu kelurahan atau desa terkadang tidak mempunyai data terbaru mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan

Tanah yang sudah disertifikatkan atau dikuasai oleh individu tertentu sering kali tidak dimiliki oleh pemerintah setempat, baik di tingkat kelurahan maupun desa. Informasi yang dimiliki pemerintah setempat dapat menjadi usang atau tidak valid jika pencatatan tanah tidak terorganisir atau data tidak diperbarui secara berkala. Misalnya, tanah yang sudah disertifikatkan tidak terdaftar dengan benar dalam sistem pemerintah lokal, atau data tentang status kepemilikan tanah mungkin tidak pernah diperbarui setelah pemiliknya telah berubah.

Petugas kantor pertanahan atau lembaga terkait dapat secara tidak sengaja menerbitkan sertifikat tanah baru atas tanah yang sudah terdaftar sebelumnya jika pemerintah setempat tidak memiliki catatan yang akurat

tentang status tanah yang sudah disertifikatkan atau kepemilikan tanah oleh individu tertentu. Ini terjadi ketika petugas tidak mendapatkan informasi yang jelas atau terkini dari pemerintah setempat. Akibatnya, dua sertifikat administratif yang sah dapat diberikan untuk tanah yang sama, menyebabkan konflik kepemilikan antara orang-orang yang mengklaim hak atas tanah tersebut.

Dengan memahami berbagai penyebab sengketa tanah bersertifikat ganda, dapat disadari betapa pentingnya pemahaman masyarakat terhadap kepengurusan tanah yang dimilikinya, perbaikan sistem administrasi pertanahan dan pemeriksaan yang lebih teliti di setiap tahapan pendaftaran tanah. Penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda memerlukan kerja sama antara instansi terkait, masyarakat, dan pihak hukum untuk memastikan bahwa status kepemilikan tanah tetap jelas dan tidak ada klaim yang tumpang tindih.

Untuk menjamin kepastian hukum, penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda ini dapat dilindungi melalui perlindungan hukum represif dan preventif. Perlindungan hukum represif dimaksudkan untuk mencegah penyelesaian sengketa sebelumnya. Dalam upaya perlindungan hukum secara preventif, orang diberi kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah benar-benar dibuat. Agar masalah ini dapat diminimalkan dan tidak mengganggu kestabilan hukum dan sosial di masyarakat, diperlukan penguatan regulasi, peningkatan sistem pengawasan, dan peningkatan kesadaran hukum.

## **B. Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda dan Bentuk Kepastian**

## **Hukumnya**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, memberikan dasar wewenang kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menyelesaikan sengketa tanah, termasuk sertifikat ganda. Wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menyelesaikan sengketa tanah, termasuk sengketa sertifikat ganda, diatur dalam beberapa bagian dari peraturan ini. Pada pasal 184 Ayat (1) memberikan kewenangan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau pejabat yang ditunjuk, untuk membatalkan sertifikat tanah yang terbukti memiliki cacat administratif, termasuk dalam kasus sertifikat ganda. Pada pasal 185 Ayat (2) Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat bertindak proaktif (inisiatif) dalam menyelesaikan sengketa, termasuk memeriksa dan membatalkan salah satu sertifikat yang terbukti tidak sah. Pasal 186 Ayat (1) dalam pasal ini mengatur bahwa proses penyelesaian dilakukan melalui penelitian dokumen dan bukti administratif, yang menjadi tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi berwenang. Pasal 186 Ayat (2) menjelaskan jika terdapat sengketa antara pemilik sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggungjawab memberikan rekomendasi penyelesaian berdasarkan hasil penelitian administratif.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam tahun 2021 terdapat

sebanyak 34 kasus, diantaranya 21 kasus melalui putusan pengadilan dan 13 kasus penyelesaian melalui proses mediasi. Tahun 2022, terdapat sebanyak 46 kasus, diantaranya 30 kasus melalui putusan pengadilan dan 16 penyelesaian melalui proses mediasi. Tahun 2023, terdapat 39 kasus diantaranya 27 kasus melalui putusan pengadilan dan 12 penyelesaian melalui proses mediasi, dalam sengketa tentang tanah bersertifikat ganda yang masuk dalam laporan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang. Masyarakat umumnya hanya mengetahui bahwa sengketa pertanahan hanya dapat diselesaikan melalui pengadilan, atau sering disebut sebagai penyelesaian melalui jalur litigasi. Sesungguhnya cara penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi atau di luar pengadilan merupakan dua jenis penyelesaian sengketa berbeda. Yang pertama adalah penyelesaian sengketa melalui proses peradilan, yang biasanya disebut sebagai litigasi. Yang kedua adalah penyelesaian sengketa melalui metode non-litigasi, juga dikenal sebagai penyelesaian sengketa secara alternatif.

Adapun penyelesaian sengketa secara langsung yaitu penyelesaian sengketa melalui musyawarah. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui musyawarah memiliki syarat karena sengketa tersebut bukan tentang kepemilikan hak atas tanah, yang tidak dapat memberikan atau menghilangkan hak seseorang atas tanah tersebut. Selain itu, di antara pihak-pihak yang bersengketa masih ada kekerabatan, dan sengketa tersebut tetap mengikuti hukum adat daerah setempat. Selanjutnya penyelesaian sengketa pertanahan non-litigasi dapat dibagi lagi menjadi 4 (empat), yaitu:

1. Negosiasi

Negosiasi adalah proses yang mana para pihak bertemu untuk

melakukan adanya penawaran untuk kesepakatan bersama tanpa adanya perantara, yang mana hal ini tercantum dalam Pasal 1 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Sengketa Alternatif.

## 2. Mediasi

Mediasi adalah proses yang mana para pihak melakukan pertemuan dengan adanya pihak ketiga sebagai mediator yang bersifat tidak memihak pihak manapun. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat bertindak sebagai mediator dalam kasus sengketa pertanahan karena tanggung jawabnya untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

## 3. Konsiliasi

Konsiliasi adalah tahapan yang sama dari tahapan mediasi. Yang membedakannya dari tahapan ini adalah peran konsiliator, yang menjadi lebih aktif dan memiliki kemampuan untuk mencari solusi yang akan diajukan kepada para pihak yang bersengketa. Jika para pihak menyetujui, maka solusi yang diajukan oleh konsiliator akan menjadi resolusi. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

## 4. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 menjelaskan definisi arbitrase sebagai penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian tertulis, dengan bantuan arbiter yang telah disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk keperluan penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa pertanahan biasanya menggunakan mediasi di luar pengadilan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika proses tersebut tidak membuahkan hasil, pihak yang tidak puas biasanya akan menggugat ke pengadilan, Gugatan biasanya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dasar pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988, sebagaimana panduan operasional Badan Pertanahan Nasional (BPN), pimpinan lembaga ini kemudian mengeluarkan Surat Keterangan (SK) Nomor 11/KBPN/1988 jo. Keputusan kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Provinsi dan Kabupaten/kotamadya.

Secara normatif, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah satu-satunya lembaga atau instansi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pertanahan, sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) melaksanakan tugas di bidang pertanahan secara regional dan sektoral. Bahkan melalui proses yang sama, pemerintah juga telah memperkuat peran dan posisi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan membentuk deputi V yang secara khusus megkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan.

Sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, pengkajian badan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang deputi V yang membawahi:

1. Direktorat konflik pertanahan.

2. Direktorat sengketa pertanahan.
3. Direktorat perkara pertanahan

Sengketa pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang, termasuk sengketa tanah bersertifikat ganda memiliki prosedur penyelesaian yang dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus

- Pengaduan disampaikan melalui Loket pengaduan.
- Dilakukan Register terhadap pengaduan yang diterima.

Penyampaian informasi, digolongkan menjadi :

- a) Informasi rahasia : Perlu ijin Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang atau Pejabat yang ditunjuk.
  - b) Informasi Terbatas : Diberikan pada pihak yang memenuhi syarat.
  - c) Informasi Terbuka untuk umum : Diberikan pada pihak yang membutuhkan.
2. Pengkajian Kasus
    - Untuk mengetahui faktor penyebab.
    - Menganalisis data yang ada.
    - Menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus.
  3. Penanganan Kasus

Penanganan suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu:

- Pengolahan data pengaduan, penelitian lapangan/investigasi.

- Penyelenggaraan gelar kasus/penyiapan berita acara.
- Analisis/Penyusunan Risalah Pengolahan Data/surat keputusan.
- Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan kasus.

Untuk suatu kasus pertanahan tertentu yang dianggap strategis, dilaksanakan pembentukan tim penanganan kasus potensi konflik strategis.

#### 4. Penyelesaian Kasus

Penyelesaian suatu kasus pertanahan dikelompokkan menjadi 2 yaitu:

- Penyelesaian melalui proses mediasi.
- Penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan.

Badan pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) tempuh adalah musyawarah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, menurut beliau sebagai berikut:

“Keterlibatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang dalam penyelesaian kasus sengketa tanah, penyelesaian dapat dilakukan dengan dua cara yakni Mediasi atau upaya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang dengan memanggil kedua belah pihak untuk saling mencari solusi *win-win solution*. Namun bila tidak terdapat jalan keluar maka penyelesaian dilakukan melalui proses litigasi atau pengadilan”.

Mediasi biasanya dilakukan dengan bantuan mediator yang bertindak sebagai pihak ketiga. Mediator tidak bertanggung jawab atas keputusannya, tetapi hanya persetujuan dari para pihak yang terlibat dalam perselisihan. Dalam hal sengketa pertanahan, ada dua kategori mediasi. Yang pertama adalah

mediasi di luar pengadilan, di mana Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertindak sebagai pihak ketiga, dan mediasi selama proses peradilan. Kategori kedua adalah mediasi di luar pengadilan, di mana para pihak yang terlibat dalam sengketa memutuskan pihak ketiga atau mediator mereka sendiri.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi yaitu dengan cara mengadakan hal tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Prosedur penyelesaian sengketa tanah dilakukan berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 yaitu :

1. Inisiatif dari Kementerian Agraria/ Badan Pertanahan Nasional (BPN)
2. Pengaduan dari masyarakat.

Pengaduan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis melalui loket pengaduan, kotak surat atau website kementerian. Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Pengaduan yang telah memenuhi syarat yang diterima langsung melalui loket pengaduan, kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Terima Penerimaan Pengaduan. Pengaduan tersebut diadminitrasikan ke dalam Regrister Penerimaan Pengaduan. Setiap perkembangan dari sengketa tanah dicatat dalam regirster penyelesaian sengketa, konflik, dan perkara dengan melampirkan bukti perkembangan dan dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) setiap 4 bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan pengaduan tersebut, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan (pejabat) melakukan kegiatan pengumpulan data. Data

yang dikumpulkan dapat berupa:

- a. Data fisik dan data yuridis
- b. Putusan pengadilan, berita acara pemeriksaan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia, Kejaksaan Republik Indonesia, Komisi Pemberantasan Korupsi atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum
- c. Data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang
- d. Data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan Sengketa dan Konflik
- e. Keterangan saksi.

Menurut Bapak Dian Puri Winasto, selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, menjelaskan bahwa masalah sengketa selesai atau tidak tergantung para pihak yang bersengketa, apakah mau diselesaikan dengan bantuan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengajukan permohonan mediasi yang selanjutnya bantuan tersebut akan ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, apabila mediasi tidak mencapai kata sepakat maka Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan merekomendasikan ke jalur hukum, Perjanjian Perdamaian hasil dari mediasi melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku mediator tidak sertamerta seperti mediator di pengadilan, putusan di pengadilan ini merupakan putusan yang inkrah dan mengikat para pihak.

Menurut Bapak Dian Puri Winasto, selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang mengemukakan bahwa:

“Mediasi bukanlah cara untuk memepertahankan hak tetapi merupakan cara untuk berkompromi untuk keuntungan bersama. Oleh karena itu, saya biasa menggunakan metode kaukus, dengan menemui masing-masing pihak secara terpisah agar saya tau keinginan dari masing-masing pihak. Sehingga saat kedua belah pihak bertemu yang didiskusikan hanyalah solusi bukan lagi membicarakan keinginan masing-masing”.

Pihak-pihak yang bersengketa dapat mengatur penyelesaian sengketa melalui mediasi di luar pengadilan dengan cara yang sama seperti yang mereka lakukan saat memilih pihak ketiga atau mediator. Badan Pertanahan Nasional (BPN) biasanya bertindak sebagai mediator dalam sengketa pertanahan. Dalam kasus sengketa sertifikat tanah ganda, Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga memiliki wewenang untuk bernegosiasi, memediasi, dan menawarkan fasilitas kepada pihak yang bersengketa. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki wewenang untuk membuat rumusan yang akan disepakati oleh para pihak yang terkait.

Untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi di luar pengadilan, langkah-langkahnya sebagai berikut:<sup>42</sup>

1. Untuk menghasilkan asas konsensualitas, kedua belah pihak harus mencapai kesepakatan karena sifat mediasi tidak ada paksaan di dalamnya.
2. Pihak yang bersengketa memilih mediator. Dalam kasus pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) biasanya bertindak sebagai mediator.
3. Dilakukan mediasi yang mempertemukan kedua belah pihak dengan mediator dan dapat juga mediasi yang dilakukan terpisah (kaukus).
4. Tahapan yang dilakukan dari kegiatan mediasi yaitu sebagai berikut:
  - a. Pihak yang terkait diminta untuk menceritakan duduk perkara dan

---

<sup>42</sup> Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Pada Tanggal 13 Oktober 2024 Pukul 10.00 WIB

melakukan identifikasi terkait dengan persoalan serta permasalahannya.

- b. Membuat suatu ringkasan terkait dengan permasalahan serta membuat jadwal agar dapat dilakukan diskusi.
- c. Melakukan diskusi terkait dengan masalah-masalah yang ada.
- d. Pemecahan masalah.
- e. Membuat sebuah perjanjian tertulis.

Selain mediasi, dalam penyelesaian sengketa tanah pada tanah bersertifikat ganda dapat dilakukan dengan proses litigasi, yaitu melalui badan peradilan yaitu Badan Pengadilan Tata Usaha Negara. Salah satunya dapat mengajukan gugatan ke badan peradilan perdata dalam hal sengketa pertanahan. Dalam penyelesaian sengketa, hukum formil yang dapat digunakan adalah hukum acara perdata yang bertujuan untuk mempertahankan hukum materilnya. Terdapat tiga jenis gugatan perdata, yaitu gugatan yang dilakukan dengan mengajukan Permohonan (*voluntair*), gugatan (*contentiosa*) atau gugatan perdata, dan gugatan perwakilan kelompok (*class cction*).

Pihak yang dirugikan dalam sengketa sertifikat tanah ganda biasanya mengajukan gugatan perdata atau *contentiosa* karena subjek gugatan lebih kepada pihak yang menganggap dirinya memiliki sebidang tanah dengan sertifikat yang telah sah diterbitkan oleh lembaga yang memiliki otoritas untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam gugatan perdata, ada dua pihak yaitu pihak penggugat, yang merasa haknya dikurangi atau diambil oleh pihak lain, dan pihak yang ditarik, yang disebut sebagai tergugat. Oleh karena itu, gugatan perdata memiliki karakteristik khusus yang terkait

dengan sengketa pertanahan. Pertama, masalah penggugat harus mengandung sengketa. Kedua, di dalam sengketa tersebut harus ada paling sedikit dua pihak yang bersengketa. Selanjutnya, surat gugatan dapat diajukan oleh Penggugat atau pun kuasa hukumnya kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relatifnya. Pokok tuntutan yang dituntut oleh pihak penggugat pada perkara ini adanya lebih dari satu sertifikat diatas tanah miliknya, disertai bukti yang kuat bahwa penggugat adalah pemilik asli dari tanah tersebut agar Majelis Hakim dapat memutuskan pemilik sah tanah dengan dua sertifikat hak milik pada lokasi tanah yang disengketakan.

#### 1. Melalui Pengadilan Tata Usaha

Menurut Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sengketa di bidang Tata Usaha Negara dapat terjadi karena penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara. Sengketa ini dapat terjadi antara individu atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah sebuah keputusan atau kebijakan yang dibuat oleh subjek atau pejabat Badan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan secara tertulis dan berisi tindakan hukum yang dapat memiliki konsekuensi hukum yang berbeda bagi subjek hukum perdata atau badan hukum seseorang.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sengketa Tata Usaha Negara (TUN) disebabkan oleh adanya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Keputusan Tata Usaha Negara

(KTUN) harus memenuhi enam elemen kumulatif untuk dapat dianggap sebagai sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:

- a. Penetapan harus dibuat secara tertulis.
- b. Dikeluarkan atau diterbitkan oleh suatu badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN).
- c. Mengandung tindakan hukum Tata Usaha Negara (TUN).
- d. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Konkrit, individual, dan final.
- f. Memiliki konsekuensi hukum yang berbeda bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Karena sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memenuhi keenam syarat di atas, maka dapat dianggap sebagai keputusan tata usaha negara. Oleh karena itu, sengketa Tata Usaha Negara (TUN) terkait sertifikat hak atas tanah ganda dapat diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam dua cara, yaitu:

- 1) Upaya Administrasi

Sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, upaya ini dilakukan. Menurut Pasal 48 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang untuk menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara secara administratif dahulu sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Jika semua upaya administratif telah

dilakukan tetapi tidak ada hasil, Pengadilan Tata Usaha Negara baru dapat memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam kasus ini. Bentuk upaya administrasi dalam sengketa Tata Usaha Negara dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Salah satu tindakan administratif yang dilakukan oleh lembaga yang mengeluarkan keputusan adalah banding administrasi. Dalam hal sengketa pertanahan, upaya banding administrasi ini dapat digunakan oleh subjek hukum perorangan dalam sengketa sertifikat tumpang tindih yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Keberatan adalah salah satu langkah administrasi yang dapat dilakukan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara itu sendiri.

2) Gugatan

Subjek sengketa dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah 2 (dua) pihak, yakni:

- a. Penggugat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang merasa bahwa mereka dikurangi atau dilanggar haknya karena dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara.
- b. Tergugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang mengeluarkan keputusan, dalam sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah pihak yang digugat.

Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara mengenai pertanahan, harus mencabut keputusan tersebut jika gugatan yang diajukan Penggugat diterima oleh Majelis Hakim. Dalam kasus di mana ada sengketa sertifikat tanah ganda, salah satu sertifikat hak atas tanah harus dibatalkan karena kesalahan administrasi salah objek. Dan jika ada beberapa pihak yang tidak puas dengan keputusan awal, mereka dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tata Usaha Negara, yang harus dibuat secara tertulis oleh pemohon banding atau kuasanya. Tenggang waktu empat belas hari dihitung sejak diberitahukan secara sah tentang keputusan pengadilan adalah waktu yang diperlukan untuk melakukan upaya hukum banding.

Dalam hal pembuktian di persidangan alat bukti yang dapat digunakan yaitu alat bukti tertulis, saksi, dan juga alat bukti penunjuk, sertayang biasanya menjadi pertimbangan dalam menyelesaikan sengketa sertifikat tanah ganda yaitu:

- a) Pertama, sertifikat mana yang diterbitkan terlebih dahulu.
- b) Kedua, sertifikat yang mana yang prosedurnya benar.
- c) Ketiga, mana yang beritikad baik, maksudnya penjual memang yang berhak, pembeli sudah mengecek terlebih dahulu tanah tersebut ada sengketa atau tidak.

Dalam menyelesaikan sengketa tanah bersertifikat ganda pada proses pengadilan terdapat beberapa kendala yang timbul didalamnya, antara lain:

- a) Ketidakjujuran para pihak yang terlibat dalam sengketa, saat hal ini dilakukan maka pengadilan kesulitan mendapatkan informasi yang tepat tentang kepemilikan tanah. Jika salah satu atau kedua pihak memberikan informasi palsu atau memanipulasi dokumen, proses verifikasi menjadi lebih sulit dan memakan waktu lebih lama.
- b) Ketidakhadiran para pihak, menyebabkan pengadilan sering menunda sidang jika salah satu atau kedua pihak tidak hadir. Penundaan ini dibuat untuk menjamin bahwa setiap pihak memiliki kesempatan yang sama untuk membela hak-haknya. Putusan verstek akan diambil jika tergugat terus-menerus tidak hadir tanpa alasan yang kuat untuk melanjutkan proses.
- c) Terdapat dokumen yang tidak akurat atau tidak valid, kesalahan dalam penerbitan sertifikat, seperti informasi tanah yang tumpang tindih, data pemilik yang salah, atau koordinat yang tidak sesuai, membuat pengadilan sulit menentukan mana sertifikat yang sah. Proses verifikasi data menjadi lebih lama karena harus melibatkan pemeriksaan ulang oleh badan yang relevan.

Berdasarkan latar belakang, faktor penyebab, serta cara mengatasi sengketa tanah bersertifikat ganda yang telah penulis sampaikan sebelumnya, merupakan faktor yang dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang. Karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang berisi oleh anggota-anggota yang berkompeten dalam bidangnya sehingga masalah tersebut dapat diselesaikan dengan cara yang telah dilandaskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut penulis sebenarnya mediasi juga dapat

diselesaikan dengan mudah jika para pihak yang bersengketa menyingkirkan egonya dan memikirkan jalan tengahnya, jika hanya memikirkan ego maka tidak akan menemukan titik temu justru akan bertemu di pengadilan.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

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

1. Hal penting yang menjadi latar belakang terjadinya sengketa tanah bersertifikat ganda adalah kesalahan dari badan atau pejabat pertanahann yang berwenang. Faktor-faktor penyebab timbulnya sertifikat tanah ganda yaitu diantaranya kesalahan pemilik tanah, karena tidak merawat tanahnya dengan baik dan menggunakannya dengan cara yang tidak efisien, batas-batas tanah tidak dipelihara dengan baik, pemilik tanah tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya, adanya sengketa warisan, pengakuan kepemilikan yang dilandasi penemuan surat-surat lama, proses terbitnya sertifikat tanah yang tidak sempurna, pelaksanaan pengukuran yang dilakukan mengabaikan ketentuan yang berlaku, ketidaktelitian dan ketidak cermatan petugas pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan, adanya kesengajaan atau itikad tidak baik dari pemohon, serta dari faktor pemerintah setempat yaitu kelurahan atau desa terkadang tidak mempunyai data mengenai tanah- tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid.
2. Proses penyelesaian sengketa sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang dapat diselesaikan dengan proses pembuktian melalui melalui mediasi sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18

Tahun 2021 dan hasil penyelesaian mediasi akan membatalkan salah satu sertifikat antara kedua belah pihak. Badan Pertanahan Nasional (BPN) selalu mengupayakan penyelesaian secara mediasi terlebih dahulu agar tujuan para pihak yang bersengketa dapat tercapai, apabila proses mediasi masih belum mencapai kata sepakat selanjutnya proses penanganan sengketa akan dilakukan dengan cara litigasi atau pengadilan.

## **B. Saran**

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

1. Kepada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar lebih teliti dalam membuat sertifikat tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya melakukan pemetaan ulang dan melakukan survei tempat dimana masih banyak tanah yang belum didaftarkan dan belum dilakukan pemetaan. Diharapkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) segera memberhentikan oknum-oknum yang bermain dalam membuat sertifikat tanah, sehingga mencegah timbulnya sengketa tanah bersertifikat 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 terjadi sengketa pertanahan, juga masyarakat harus mengerti apa akibat yang ditimbulkan apabila masyarakat belum mengerti untuk cara mendaftarkan tanah, dapat menanyakan hal tersebut melalui aparat kepala desa setempat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Qs. Al-Hujarat: 9

Qs. Hud ayat : 118

### B. Buku

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, 1996, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Felix MT. Sitorus, 2002, *Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan Akatiga, Bandung.

Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.

Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Hukum S, 2001, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Hukum, S, 2011, *Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta.

Maria S. W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Prefektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta.

Rusmadi Murad, 2011, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta.

Sayud Margono, 2010, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

Soni Harsono, 1992, *Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*, Seminar Nasional, Yogyakarta.

Takdir Rahmadi, 2011, *Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Surabaya.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

### **D. JURNAL dan Karya Tulis Ilmiah**

Auliyaa Martati dan Lego Karjoko, 2017, *Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Edo Iranda Novatma dan Umar Ma'ruf, 2019, *Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village of Tanjungharjo, Ngaringan Sub- District, Grobogan District*, Jurnal Akta, Vol.6, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5107>

Farid Mustafa, Muhammad Ilham Arisaputra, 2022, Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Diatas Tanah Hak Milik Oleh Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan Fasilitas Umum, Widya Pranata Hukum, *Jurnal Kajian dan Penelitian*, Vol.1, No.2.

Fuad Fatkhurrahman, & Syufaat, 2023, Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, No. 2, Vol. 6.

Husein Alting, 2013, Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Masyarakat Versus Penguasa dan Pengusaha, *Jurnal dinamika Hukum*, Vol.13, No. 2, Mei 2013.

Prasetya, F., & Mahfud, M, 2023, Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional, *Jurnal Hukum*, No. 39, Cet.1, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurn>

Prasetyo Aryo Dewandaru, 2020, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No.1.

Siti Sulistiyah dan Umar Ma'ruf, 2019, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL)* (Studies in Kendal District Land Office), *Jurnal Daulat Hukum*, Vol.2, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4152>

Yulia M. Hidayah, 2018, Konsep Hak Atas Tanah dan Pengaturannya dalam Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.15, No.2.

#### **E. Internet**

Cicik Novita, "Apa Itu BPN: Dasar Hukum, Fungsi, Tugas Badan Pertanahan Nasional", <https://tirto.id/apa-itu-bpn-dasar-hukum-fungsi-tugas-badan-pertanahan-nasional-gwDx>,

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

Digital Chanel, "Pengertian Sertifikat Tanah, Fungsi Jenis-Jenisnya", <https://www.gardaoto.com/blog/pengertian-sertifikat-tanah-fungsi-jenis-jenisnya/>,

Fakultas Hukum Universitas Indonesia, "Mediasi Sebagai Upaya Mewujudkan Islah dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah" <https://law.ui.ac.id/mediasi-sebagai-upaya-mewujudkan-islah-dalam-penyelesaian-sengketa-perbankan-syariah/>

Septian Nugraha, "Pengertian, Fungsi, dan Jenis Sertifikat Tanah yang Berlaku di Indonesia", <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html>

Vanya Karunia Mulia Putri, "Sengketa: Pengertian, Penyebab, dan Penyelesaiannya" <https://www.kompas.com/skola/read/2023/09/26/090000469/sengketa--pengertian-penyebab-dan-penyelesaiannya?page=all>