

## **PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA**

**Mulyadi, Satino**

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Email : mulyadiupn169@gmail.com

### **Abstrak**

Kepemilikan Tanah adalah bagian dari hak warga Negara dengan bukti yang sah yang diberikan oleh Negara kepada masyarakat yang dibuktikan dengan sebuah surat Sertifikat Tanah. Ketidakbenaran pada saat pembuatan surat bukti tanah/sertifikat bisa terjadi karena adanya unsur kesengajaan atau unsure penipuan (*bedrog*) dan atau paksaan (*dwang*), pada saat pembuatan data fisik ataupun data yuridis yang di dibukukan dalam buku tanah. Dengan dasar itu sertifikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum. Maksud dari penelitian ini adalah 1. Untuk menganalisis Bagaimana Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Tumpang Tindih yang berakibat kepada sertifikat ganda. 2. Untuk menganalisis bagaimana pertanggungjawaban BPN dalam penyelesaian sertifikat ganda dan Bagaimana Perlindungan Hukumnya. Penelitian ini yang dilakukan dengan metode penelitian yuridis normative dan pendekatan studi lapangan. Sengketa pertanahan merupakan konflik dua orang atau lebih untuk mempertahankan hak legal kepemilikannya dari masing-masing orang atau kelompok untuk mempertahankan kepentingannya obyek yang sama yang ada kaitannya dengan tanah atau yang ada didalam tanah maupun diatas tanah.

Kata Kunci : *Sertifikat Ganda, Tanah, Penyelesaian Hukum*

### **Abstract**

*Land ownership is part of the rights of citizens with legal evidence provided by the State to the community as evidenced by a Land Certificate. The untruth at the time of making the proof of land / certificate can occur due to an element of intent or fraud (bedrog) and or coercion (dwang), when making physical data or juridical data which is recorded in the land book. With that basis the certificate produced can result in null and void by law. The purpose of this study is 1. To analyze how the settlement of overlapping land ownership disputes has resulted in multiple certificates. 2. To analyze how the BPN is responsible for completing multiple certificates and how to protect them. This research was conducted with normative juridical research methods and field study approaches. Land disputes are conflicts between two or more people to maintain the legal rights of ownership of each person or group to maintain the interests of the same object that has to do with land or that is in the ground or above the ground.*

Keyword : *Double Certidicate, Land, Legal Settlemen*

## **A. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Tanah merupakan bagian kebutuhan papan yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa untuk kelangsungan hidup umat manusia, kepemilikan tanah sudah diatur oleh Negara yang telah diundangkan dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Hak atas kepemilikan tanah mempunyai peranan penting dalam pemenuhan kebutuhan sosial dalam kehidupan sehari-hari, dengan perkembangan penduduk yang sangat pesat kebutuhan tanahpun berkembang sesuai harapan masyarakat, makin berkembangnya penduduk pasti akan menambah pentingnya kedudukan hak atas kepemilikan tanah.

Perkembangan pembangunan yang dilakukan oleh Negara untuk kesejahteraan rakyat diantaranya adalah penyediaan tanah untuk kelangsungan hidup secara sosial. Tanah banyak dibutuhkan oleh masyarakat sedangkan jumlahnya tidak bertambah, sehingga tanah yang ada tidak lagi mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang tahun ketahun selalu bertambah terutama kebutuhan akan tanah untuk kebutuhan pembangunan perumahan sebagai tempat tinggal, pertanian, perkebunan dan berbagai fasilitas umum dalam memenuhi tuntutan terhadap perkembangan dalam berbagai kebutuhan dan kemajuan kehidupan masyarakat.

Tanah sebagai salah satu sector agrarian maupun investasi merupakan factor penting bagi masyarakat. Sebagai *capital asset* misalnya tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan

sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan diisi lain harus dijaga kelestariannya<sup>1</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh penerima secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukaan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>2</sup> Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punnya dan beban apa ada diatasnya.<sup>3</sup>

Dalam hukum pertanahan di Indonesia dikenal asas kenasionalan sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa : “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa indonesia” dan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa “1.seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.<sup>2</sup> Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara memberi kewenangan bagi negara untuk: 1. mengatur dan

---

<sup>1</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007, h.1

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 1 PP No. 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah

<sup>3</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: CV. Rajawali. 1991) h. 95

menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; 2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan, ruang angkasa; dan 2 Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. 3 3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan, ruang angkasa. <sup>4</sup>

Undang-Undang mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkannya. Untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka Penyelenggaraan Pendaftaran tanah berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selanjutnya disebut PP/10/1961 yang telah berlaku sejak tahun 1961 dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan zaman untuk memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut. Pada tanggal 8 Juli 1997 pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP 24/1997 dan peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 selanjutnya disebut Permen 3/1997.PP 24/1997 yang menggantikan PP 10/1961 merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian yang dilakukan oleh pemerintah yang terus menerus, kesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk petadan daftar mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (PP No.24, 2009). Dengan

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

diselenggarakannya pendaftaran tanah, makapihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya siapa yang punya dan beberapa yang ada di atasnya<sup>5</sup>

Sertifikat mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya. Dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Oleh karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Pemegang hak atas tanah selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misal luasnya, batas-batasnya ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud. Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan atau penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya.

Empat syarat yang harus dipenuhi ketetapan dapat berlaku sebagai ketetapan sah, yaitu.<sup>6</sup>

1. Ketetapan harus dibuat oleh alat yang berwenang (*bevoegd*) membuatnya.

---

<sup>5</sup> Effendi Parangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta CV. Rajawali. 1991), hlm. 95

<sup>6</sup> Syfruddin Kalo, *Aspek dan Implikasi hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Penertiban Sertifikat Hak-hak Atas Tanah*, (Medan, makalah Pertemuan Koordinasi Teknis Kuasa Hukum Pemda dan Penanganan Perkara di Pengadilan pada 28 Nopember 2007) diunduh dari <http://www.hukumonline.com.tanggal> 21 Nopember 2017.

2. Karena ketetapan suatu pernyataan kehendak (wilsverklaring), maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan yuridis.
3. Ketetapan harus diberikan bentuk (vorm) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatan yang harus juga memperhatikan cara (procedure) membuat ketetapan itu bilamana cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut.

Perbuatan hukum Pemerintah / BPN dalam melakukan pendaftaran dan menerbitkan sertifikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban – kewajiban hukum baru terhadap orang/subyek hukum tertentu, harus memenuhi syarat – syarat dan tidak boleh mengandung unsure kesalahn baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis. Kesalahan alam hal ini berakibat batal atau dapat dibatalkan. Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan mehilangkan unsure kepastian hokum hak atas tanah, sehingga orang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan jika akan berakibat terjadinya informasi yang salah di BPN sebagai alat kelengkapan Negara yang akibat juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib. Berdasarkan uraian darilatar belakang tersebut diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah : Bagaimana Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Tumpang Tindih ? Bagaimana Pertanggungjawaban BPN dalam penyelesaian sertifikat ganda dan bagaimana Perlindungan Hukumnya ?

## **B. PEMBAHASAN**

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

Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.

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

Berbicara mengenai adanya sertifikat bermasalah ternyata yang dilakukan oleh orang-orang yang tidak bertanggung jawab memanfaatkan situasi dan kondisi dengan berdalih bisa menyelesaikan masalah ini dengan mudah dan tidak terlalu lama.

Penyebab lainnya dari sengketa pertanahan adalah nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupakan simbol eksistensi dan status sosial ditengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan yang vertikal dan horizontal itu. Makna dan nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan. Akar konflik dan

sengketa pertanahan yang bersifat multi dimensional tidak bisa dilihat sebagai persoalan hukum belaka, namun juga terkait variabel-variabel lain yang non-hukum yang antara lain yaitu lemahnya regulasi sertifikasi tanah yang belum mencapai 50%.

Tumpang tindihnya pengeluaran suatu keputusan dari instansi-instansi yang berhubungan langsung dengan pertanahan juga merupakan salah satu faktor timbulnya sengketa pertanahan. Salah satu contoh yang banyak terjadi di Indonesia Misalnya penerbitan SK untuk penambangan batu bara yang harus dikeluarkan oleh beberapa instansi pemerintahan antara lain Departemen Kehutanan, Departemen Pertambangan dan lain-lain yang berkaitan dengan SK tersebut. Sengketa demi sengketa ini terjadi karena kurangnya koordinasi antara instansi penyelenggara pembebasan tanah dan pihak lain yang terkait misalnya kantor pertanahan setempat. Itu artinya inkonsistensi pemerintah dalam mengeluarkan regulasi di bidang pertanahan serta lemahnya pengawasan saat melaksanakan regulasi-regulasi tersebut.

Diawal diberlakukannya UUPA, melalui Repelita III sebagaimana amanat Garis Besar Haluan Negara (GBHN), diberlakukanlah reformasi penguasaan dan kepemilikan tanah. Langkah ini kemudian dikenal dengan istilah landreform. Secara singkat, penyelenggaraan landreform di Indonesia dimaksudkan untuk membebaskan petani dan rakyat jelata dari pengaruh kolonialisme, imperialisme, feodalisme, dan kapitalisme.

Program landreform yang dijalankan pemerintah pada waktu itu meliputi beberapa hal, misalnya pembatasan luas maksimum penguasaan tanah, redistribusi tanah dan lainnya. Namun dalam prakteknya landreform tidaklah berjalan mulus sesuai dengan harapan pemerintah. Salah satu faktor penyebab tersendatnya landreform adalah keadilan yang diperjuangkan oleh pemerintah bersama petani tidak dirasakan oleh

pemilik tanah. Dan alhasil, akar-akar permasalahan dari landreform sampai saat ini masih dirasakan oleh sebagian masyarakat.

Pengacara/advokat Elza Syarief dalam bukunya yang berjudul “Menuntaskan Sengketa Tanah” mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Peraturan yang belum lengkap;
- b. Ketidaksesuaian peraturan;
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
- e. Data tanah yang keliru;
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g. Transaksi tanah yang keliru;
- h. Ulah pemohon hak atau
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

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

a. Faktor Hukum

1. Regulasi kurang memadai; Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofi Pasal 33 UUD 1945

tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Disisi lain penegakan hukum kerap kali berhenti pada mekanisme formal dari aturan hukum dan mengabaikan nilai-nilai substansinya.

2. Tumpang tindih peradilan; Saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam suatu sengketa tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana. Selain itu, sumber daya aparatur agrarian juga merupakan hal yang memicu timbulnya sengketa.
3. Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit : Penyelesaian perkara lewat pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya yang tinggi dan waktu penyelesaian yang lama apalagi bila terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak berpihak pada yang benar. Hal ini tentunya tidak sesuai lagi dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat, dan berbiaya murah, karena kondisinya saat ini dalam berurusan dengan pengadilan tidaklah sederhana, birokrasi pengadilan yang berbelit-belit dan lama serta biaya yang mahal.
4. Tumpang tindih peraturan : UUPA sebagai induk dari peraturan sumber daya agrarian lainnya khususnya tanah, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan undang-undang agraria.
5. Struktur hukum agraria menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan di Indonesia, menjadi

tidak berfungsi dan bahkan secara substansial terdapat pertentangan dengan diterbitkannya peraturan-peraturan perundangan sektoral.

b. Faktor Non Hukum

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

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

dan pemilikan tanah, serta ketidakpastian dalam penguasaan dan pemilikan lahan pertanian.

8. Padahal kehidupan rumah tangga petani sangat dipengaruhi oleh aksesnya terhadap tanah dan kemampuan mobilisasi anggota keluarganya untuk bekerja di atas tanah pertanian. Oleh sebab itu, meningkatnya petani miskin mencerminkan kemiskinan di perdesaan.
9. Masalah tersebut bertambah buruk dengan struktur penguasaan lahan yang timpang karena sebagian besar petani gurem tidak secara formal menguasai lahan sebagai hak milik, dan walaupun mereka memiliki tanah, perlindungan terhadap hak atas tanah mereka tidak cukup kuat karena tanah tersebut seringkali tidak bersertifikat.
10. Secara garis besar dapat ditarik beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan dan sertifikat ganda yaitu sebagai berikut:
  - a. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah.
  - b. Nilai tanah yang ekonomis dan tanah yang dijadikan masyarakat sebagai simbol eksistensi sosial bermasyarakat, sehingga setiap orang menggunakan segala cara untuk mempertahankannya.
  - c. Lemahnya regulasi padahal sengketa pertanahan bersifat multidimensional.
  - d. Tumpang tindihnya keputusan-keputusan yang dikeluarkan lembaga lembaga negara yang berkepentingan mengenai kepemilikan hak atas tanah.

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

Disisi lain, terjadinya sertifikat-sertifikat ganda itu secara tidak langsung telah membuka peluang untuk terjadinya pelanggaran hukum seperti sertifikat palsu, penyalahgunaan sertipikat, sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern. Faktor intern antara lain:

1. Faktor Internal :

- a. Tidak dilaksanakannya ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsisten, konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi tanpa mempedulikan hak orang lain.
- b. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
- c. Ketidak telitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundangundangan yang berlaku.

2. Faktor Eksternal antara lain:

- a. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.

- b. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
- c. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.

### COTOH KASUS

Ada beberapa kasus tanah diwilayah depok dan sekitarnya Padahal tanah tersebut masih dalam proses berperkara di tingkat kasasi Mahkamah Agung dengan No. Reg. 2001/K/PDT/2015," ujar kuasa hukum pelapor , Andhika Dwi Cahyanto, Selasa (15/12/2015).

Andhika mengatakan Nur Mahmudi dan Dadang Fuad selaku pejabat pemerintah dinilai tidak jujur dan memutarbalikan fakta terkait tanah sengketa tersebut. Seharusnya, kata dia, keduanya menyampaikan bahwa tanah sedang bersengketa.

Dia menjelaskan laporan ke Polda Metro Jaya tersebut dilakukan pada Kamis pekan lalu dengan No.LP/5290/XII/2015/PMJ/Dit Reskrim. Adapun, korban atas kasus tersebut yakni kliennya atas nama Matalih dan puluhan warga lainnya.

Lebih lanjut menurut dia, kebanyakan modus yang menjadi akar permasalahan tanah di Kecamatan Sawangan, pemilik satu bidang tanah yang telah menjual tanahnya, lalu membuat kembali Akta Jual Beli (AJB) dari tanah tersebut, dan menjual kembali tanah mereka ke orang lain. "Modus ini memang kerap muncul. Membuat AJB dan menjual kembali tanah mereka ke orang lain. Dan di kemudian hari, barulah muncul permasalahan tanah," tukas dia.

Ada juga contoh lain salah satu penyebab terjadinya sengketa dan sertifikat tanah yang sering kali kita lupakan adalah, bencana alam yang menyebabkan surat-surat bukti hak atas tanah hilang ataupun rusak. Pasca tragedi tsunami tahun 2006 lalu, di Kanwil BPN Provinsi Aceh, sebanyak 20% dokumen hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah hilang serta rusak. Sedangkan di kota Banda Aceh kerusakan mencapai 40%. Selain itu juga terdapat 15 ribu ton dokumen pertanahan Provinsi Aceh yang sedang distabilisasi di Muara Baru, Jakarta dengan menggunakan tempat pendingin. Keadaan yang demikian mempersulit bagi Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat baru atas tanah di Provinsi Nangroe Aceh Darusalam, selain data-data yang hilang, juga keadaan tanahnya yang telah berubah setelah bencana tsunami.

## **2. Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Tumpang Tindih**

Dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988. Sebagai panduan operasional BPN, pimpinan lembaga ini kemudian mengeluarkan SK No. 11/KBPN/1988 jo Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989 tentang Organisasi Dan Tata Kerja BPN di Provinsi Dan Kabupaten/Kota.

Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pertanahan, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan: “Bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral” Melalui Perpres yang sama, dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak. (Jakarta: Visimedia, 2011, hlm. 58)

Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut.

Faktanya, proses mediasi yang dilakukan BPN tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada saat ini untuk itulah mengapa BPN sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi dan program-program strategis yang diembannya.

BPN mengalami kendala dalam mengatasi sengketa pertanahan khususnya permasalahan sertifikat ganda dikarenakan dengan alasan tumpang tindihnya peraturan atau regulasi yang ada.

Terjadinya sengketa tanah antara dua pihak, apabila dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator, maka penyelesaian seperti ini dapat dipastikan dapat memuaskan kedua belah pihak. Apabila penyelesaian harus melalui jalur hukum sesuai dengan ketentuann yang berlaku, maka dapat dipastikan bahwa para pihak memerlukan biaya tambahan, apalagi menggunakan jasa Penasehat hukum, biaya yang diperlukan terkadang diluar kemampuan pengguna jasa, sedangkan hasil yang diharapkan tidak selalu berpihak kepadanya.

Putusan Majelis Hakim, baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri, maupun Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang membatalkan putusan pejabat negara dalam hal ini membatalkan salah satu sertipikat hak milik, tidak mungkin memenangkan kedua belah pihak, salah satu diataranya pasti kalah dan pihak yang kalah terasa sudah dirugikan, walaupun masih ada upaya hukum yang dapat ditempuh, yang kalah tersebut tetap saja merasa dirugikan. Bagaimana kalau kalahnya ini disebabkan karena kelalaian, ketidak telitian dan/atau krena petugas pengukuran tidak

mengindahkan ketentuan yang berlaku dalam proses pengukuran, hal ini yang perlu dibahas pada hari ini melalui penjarangan pendapat-pendapat para dosen yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, paling tidak sebagai pembanding dari pendapat penulis dibawah ini.

Apabila kerugian pihak yang kalah disebabkan oleh kellaian, ketidak telitian dan atau kesengajaan dari pihak Badan Pertanahan Nasional, maka yang bertanggung jawab secara moril dan materil adalah pihak Badan pertanahan Nasional sendiri. Pengajuan permohonan ganti rugi dapat diajukan dengan cara menggugat melalui Pengadilan Negeri setempat.

### **3. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Negara**

Dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988. Sebagai panduan operasional BPN, pimpinan lembaga ini kemudian mengeluarkan SK No. 11/KBPN/1988 jo Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989 tentang Organisasi Dan Tata Kerja BPN Di Provinsi Dan Kabupaten/Kotamadya.

Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelolah bidang pertanahan, sesuai dengan Perpres Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral. Bahkan melalui Proses yang sama, pemerintah juga telah memperkuat peran dan posisi BPN dengan membentuk Deputi V yang secara khusus mengkajidan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan.

Sesuai peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja BPN-RI, pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang Deputi V yang membawahi:

1. Direktorat konflik pertanahan
2. Direktorat sengketa pertanahan
3. Direktorat perkara pertanahan (Pasal 346 Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006)

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 BPN tempuh adalah musyawarah.

Begitu juga dalam sengketa sertifikat ganda, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.

Kantor wilayah BPN yaitu di Provinsi dan Kabupaten/Kotamadya, hanya bisa sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilakukan BPN.

Untuk meminimalkan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, maka dalam hal ini peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah:

1. Menelaah dan mengelolah data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan.
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, Memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.

3. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai Penyelesaian sengketa atas tanah.
5. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan.
6. Mendokumentasi.

BPN juga memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk juga sengketa sertifikat ganda yaitu:

1. Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan.
2. Pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah. Dipastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak.
3. Jika memang kewenangannya, maka BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut.
4. Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (status quo).
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis maka tim melibatkan institusi berupa DPR atau DPRD, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait.
6. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan peradilan tata usaha negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Pada saat ini, kebanyakan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah

Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa enentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kekebaratan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat.

2. Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa

Arbitrase adalah penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkankesepakatan/ persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Persyaratan

utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.<sup>8)</sup>Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.

### 3. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan

Sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum, terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut.

Faktanya, proses mediasi yang dilakukan BPN tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada saat ini untuk itulah mengapa BPN sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi dan program-program strategis yang diembannya.

BPN mengalami kendala dalam mengatasi sengketa pertanahan

khususnya permasalahan sertifikat ganda dikarenakan tumpang tindihnya peraturan atau regulasi yang ada.

#### **4. Perlindungan Hukum Tanah Sertifikat Ganda**

Sebenarnya bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, pendaftaran tanah adalah tugas dan beban pemerintah akan tetapi untuk mensukseskannya atau keberhasilannya sangat tergantung pada partisipasi aktif atau peranan masyarakat terutama pemegang hak. Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah Sistem negatif, sistem ini disempurnakan atau dikembangkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah asas negatif mengandung unsur positif, menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi kalau dilihat dari tujuan pendaftaran tanah baik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Nomor 24 tahun 1997 maka status kepemilikan sertifikat hak atas tanah.

#### **C. Simpulan**

Setelah penulis melakukan analisa terhadap hasil penelitian, penulis menyimpulkan bahwa :

- a. Penyebab terjadinya sertifikat ganda bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidak sengajaan dan dikarenakan kesalahan administrasi. Timbulnya sertifikat ganda juga disebabkan oleh kurangnya kedisiplinan dan ketertiban aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan dalam pelaksanaan tugasnya.

b. Badan Pertanahan Nasional bukanlah lembaga negara dibidang yudikatif, namun walaupun demikian Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai wewenang untuk menyelesaikan setiap masalah pertanahan termasuk masalah sertifikat ganda. Wewenang ini hanya sebatas wewenang administrasi saja yaitu pembatalan atau pencabutan suatu sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN itu sendiri. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh dalam sengketa sertifikat ganda adalah negosiasi, mediasi dan fasilitasi.

c. Seharusnya yang bertanggung jawab baik secara moril maupun materil, bila terjadi sengketa tanah terjadinya tumpang tindih hak atas areal dan atau terjadinya sertipikat ganda yang disebabkan oleh kelalaian dan/atau adanya unsur kesengajaan lain yang datang dari petugas BPN sendiri sehingga menimbulkan kerugian materil dan inmateril maka yang harus bertanggung jawab adalah pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pemerintah harus mengambil keputusan bahwa satu-satunya lembaga yang mengurus administrasi pertanahan hanyalah Badan Pertanahan Nasional dan lembaga lainnya hanya mengikuti petunjuk atau aturan-aturan yang dikeluarkan oleh BPN. Peta pendaftaran tanah yang merupakan basis data pendaftaran tanah yang dimiliki BPN sebaiknya dimanfaatkan secara benar sehingga tidak akan muncul lagi sebidang tanah yang memiliki sertipikat ganda. Apabila terjadi sertipikat ganda atas kelalaian dan atau kesengajaan dari petugas BPN, maka yang bertanggung sepenuhnya bila terjadi sengketa adalah pihak BPN sendiri.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007, h.1
- Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria* (pertanahan Indonseia), Jilid2, (Jakarta, Prestasi Pustaka Pubiser, 2004) h. 37
- AchmadRubaie, “*Hukumpengadaan Tanah UntukKepentinganUmum*” (Malang Bayu media 2007), hlm. 1
- Ahmad Ali, Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis, (Jakarta, Gunung Agung : 2002), hlm. 72*
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503.10
- Boedi Harsono,Prof, *Hukum Agraria Indonesia – Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi, 2002
- Bachtiar Mustafa, “*Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*” , (Bandung, Cipta Aditya Bakti, 2001), h. 53
- Effendi Parangin, *HukumAgraria Indonesia*” , (Jakarta CV. Rajawali. 1991), hlm. 95
- Eddy Ruchiat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA UU Nomor 5 Tahun 1960* (Bandung,Alumni, 1995) h.185
- Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 9
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: CV. Rajawali. 1991) h. 95.  
*Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undnag-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003.
- H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013). Hlm.30
- Irawan Soerorodjo, *Kepastian Hukum hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003, h. 178
- Jimmy Joses Sembiring, “*Cara Menyelesaikan Sengketa Diluar Pengadilan,*” (Jakarta: Visimedia, 2011), hlm. 58

Muchtar Wahid, *Memaknai Hukum Hak Milik Atas Tanah* (Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu secara Normatif dan Sosiologis). (Jakarta, Republika : 2008), hlm 86

Soni Harsono, *Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*, Yogyakarta Seminar Nasional, 9nJuli 1992, hal. 6 28 Nopember 2007) diunduh dari <http://www.hukumonline.com.tanggal> 21 Nopember 2017.

Tanpa nama, *Penyelesaian Tanah Non Litigasi di Kab. Konawe Sulawesi Tenggara* (Semarang, Makalah, Univeresitas Diponegoro, di unduh dari dari [eprints@Undip.ac.id](http://eprints@Undip.ac.id) tanggal 20 November 2017

Sumarno, *Penanganan dan penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution*, (Jakarta, Direktorat Konflik Pertanahan BPN RI, 2012) hlm 6 Yomin Lubis dan Abd. Rahim Lubis : 2004 : 5

Eko Yulian Isnur, "*Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*", (Yogyakarta:Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 9

## **Jurnal**

Darwis Anatami "Tanggung Jawab Siapa Samudra Keadilan Volume 12, Nomor 1, Januari-Juni 2017

## **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

## **Internet**

SyfruddinKalo, *Asfekdanimflikasi hukum Dalam Pemdaftaran Tanah dan Penertiban Sertifikat Hak-hak Atas Tanah*, (Medan, makalah Pertemuan Koordinasi Teknis Kuasa Hukum Pemda dan Penanganan Perkara di Peradilan pada 28 Nopember 2007) diunduh dari <http://www.hukumonline.com.tanggal> 21 Nopember 2017.

Thesis-hukum-bloglpot-com/2015/02/penyelesaian sengketa tanah dan htm

<https://Radar.depok-com/2017/01/masalah tanah disawangan depok>