

## Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah di Perdesaan Bersertifikat Ganda

Cepi Winarso<sup>1</sup>, Nathasya Nathasya<sup>2</sup>, Santy Fitnawati WN<sup>3</sup>, Robby Nurtresna<sup>4</sup>

<sup>1-4</sup>Jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Primagraha

Email: [cepiwinarso83@gmail.com](mailto:cepiwinarso83@gmail.com)<sup>1</sup>, [nathasyaatasa@gmail.com](mailto:nathasyaatasa@gmail.com)<sup>2</sup>, [santyfitnawatiwn.notaris@gmail.com](mailto:santyfitnawatiwn.notaris@gmail.com)<sup>3</sup>, [robbynurtresna7@gmail.com](mailto:robbynurtresna7@gmail.com)<sup>4</sup>

**Abstract.** Land ownership was part of the civil rights, and the state gave legal evidence to probed peoples with land certificates. Inaccuracies in the making of the land papers/certificates could be due to deliberate or fraud (fraud) and/or coercion (dwang) in the making of the physical or legal data recorded on the land list. Hence, the certificate given may be invalid. The purpose of this research is to 1. Analyzing how the settling of the overlapping land-ownership disputes led to a dual certificate. 2. BPN responsibility analysis and legal protection methods in the making of double certificates. The study is conducted using a methodological study of prescriptive law and a field investigation approach. The land dispute was a dispute between two or more persons to retain a legal property rights against each person or group to maintain an interest in the same land or item inside or above the ground.

**Keywords:** land-ownership dispute, double allegiance, law analysis.

**Abstrak.** Kepemilikan tanah merupakan bagian dari hak masyarakat, dan negara memberikan bukti hukum kepada masyarakat yang dibuktikan dengan sertifikat tanah. Ketidakakuratan dalam pembuatan surat-surat/sertifikat tanah dapat terjadi karena kesengajaan atau penipuan (bedrog) dan/atau paksaan (dwang) dalam membuat data fisik atau hukum yang tercatat dalam daftar tanah. Oleh karena itu, sertifikat yang diberikan mungkin tidak valid. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk 1. Menganalisis bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang tumpang tindih yang mengakibatkan dual sertifikat. 2. Analisis tanggung jawab BPN dan metode perlindungan hukum dalam pembuatan sertifikat ganda. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metodologi penelitian hukum preskriptif dan pendekatan investigasi lapangan. Sengketa pertanahan adalah perselisihan antara dua orang atau lebih untuk mempertahankan suatu hak milik yang sah terhadap masing-masing orang atau kelompok untuk mempertahankan suatu kepentingan atas tanah atau benda yang sama di dalam atau di atas tanah.

**Kata Kunci:** sengketa kepemilikan tanah, bersertifikat ganda, analisis hukum.

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari kebutuhan pokok yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa demi kelangsungan hidup umat manusia. Kepemilikan tanah diatur oleh negara dan diundangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Hak untuk memiliki tanah mempunyai peranan yang penting, dengan perkembangan penduduk yang sangat pesat, terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, kebutuhan akan tanah pun semakin meningkat sesuai dengan harapan masyarakat, dan jumlah penduduk Dengan semakin bertambahnya maka semakin penting pula hak untuk memiliki tanah, lahan pasti akan meningkat. Status kepemilikan tanah Proyek pembangunan yang dilakukan negara untuk kepentingan jiwa antara lain penyediaan lahan untuk kelangsungan hidup masyarakat. Pemerintah kota membutuhkan banyak lahan, namun jumlahnya tidak bertambah, sehingga lahan yang ada tidak mampu lagi menampung kebutuhan pemerintah kota yang semakin

Received Desember 29, 2023; Accepted Januari 24, 2024; Published Februari 26, 2024

\* Cepi Winarso, [cepiwinarso83@gmail.com](mailto:cepiwinarso83@gmail.com)

meningkat, terutama untuk pembangunan perumahan, pertanian, perkebunan dan berbagai peruntukan lainnya kebutuhan. Lembaga publik memenuhi persyaratan dalam kaitannya dengan pengembangan dan kemajuan berbagai kebutuhan hidup masyarakat. Lahan dan investasi sebagai sektor Agraria merupakan elemen penting bagi masyarakat. Misalnya tanah sebagai aset modal telah menjadi objek perekonomian yang sangat penting, tidak hanya sebagai bahan transaksi tetapi juga sebagai objek spekulasi. Sebaliknya tanah harus dimanfaatkan dan dikembangkan. Perlunya menjaga kebahagiaan, kesejahteraan, dan hal-hal lain semaksimal mungkin.<sup>1</sup> Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur oleh orang penerima, meliputi pengumpulan data fisik dan hukum berupa peta dan daftar tanah; meliputi pengelolaan, penerbitan dan pengesahan serta pemeliharaan sertifikat hak milik atas tanah yang sudah ada haknya, termasuk kepemilikan unit tempat tinggal dan hak-hak tertentu yang merugikan.<sup>2</sup> Dengan melakukan pencatatan dalam daftar tanah, maka pihak-pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mengetahui status, hak, dan kedudukan hukum suatu benda tertentu, letaknya, luasnya, batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa saja yang dikenakan padanya.<sup>3</sup> Dalam hukum pertanahan Indonesia, asas kewarganegaraan dikenal dengan dan diatur dalam Pasal 1 Ayat 1 UUPA sebagai berikut: "Seluruh wilayah Indonesia adalah tanah air seluruh Bangsa Indonesia yang bersatu." "Negara Indonesia" dan Pasal 1(2) menyatakan: 1. Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk kekayaan alam yang dikandungnya, yang merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa. "Air dan ruang angkasa adalah milik bangsa Indonesia dan kekayaan bangsa." 2. Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang dikandungnya, dikelola sepenuhnya oleh negara, badan pengelola semua orang Dikelola. Penguasaan negara memberi kekuasaan kepada negara untuk : 1. Mengatur dan Mengatur, mengalokasikan, menggunakan, menyediakan dan melestarikan bumi, air dan ruang angkasa. 2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dengan bumi, perairan, dan ruang angkasa. Dan 2 Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pokok Pertanian . 3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antar manusia dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>4</sup>

Undang-undang mewajibkan pemegang hak untuk mendaftarkannya. Untuk menjamin keamanan pendaftaran tanah, dipandang perlu dilaksanakan Pendaftaran Tanah Nomor

---

<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. 9

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

berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya disebut PP/10/1961) yang telah berlaku sejak tahun 1961, persyaratan tidak dapat lagi dipenuhi untuk memberikan kepastian mengenai pendaftaran. Pada tanggal 8 Juli 1997, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997). Peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan Agraria/Sekretaris BPN No. 3 Tahun 1997. Menteri Negara, PP 24/1997 yang selanjutnya disebut Permen 3/1997.PP 24/1997 yang menggantikan PP 10/1961 merupakan peraturan pelaksanaan dari kewajiban yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan dan pengelolaan data fisik dan hukum berupa peta dan daftar bidang tanah; meliputi pembukuan, penelitian, dan pemeliharaan. Hak yang ada dan kepemilikan atas unit rumah susun tersebut dan hak-hak tertentu yang membebaninya. (PP No. 24 Tahun 2009) Penyelenggaraan pendaftaran tanah memungkinkan pihak-pihak yang terlibat dalam mengetahui status hukum tanah tertentu yang ditransaksikannya, letaknya, luasnya, batas-batasnya, dan kepada siapa kepemilikannya dengan mudah mengetahui apakah ada di atasnya.<sup>5</sup> Sertifikat memiliki banyak fungsi bagi pemilikinya dari sekian banyak fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi sertifikat yang paling utama dan penting adalah sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19(2)(c) UUPA. Oleh karena itu, siapa pun dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan suatu properti jika Namanya tercantum dalam sertifikat. Pemegang hak atas tanah kemudian dapat mengesahkan keadaan tanah tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, atau hal-hal lain yang berkaitan dengan bidang tanah yang bersangkutan. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan di pengadilan mengenai kepemilikan dan pengelolaan tanah, maka keterangan yang terdapat dalam akta tanah mempunyai nilai pembuktian yang kuat, artinya hakim akan menerima kebenaran keterangan tersebut kecuali jika itu merupakan alat bukti, artinya harus diterima. Ada pula yang menyangkalnya atau membuktikan sebaliknya. Ada empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu undang-undang dapat sah menjadi undang-undang Itu adalah:<sup>6</sup>

1. Keputusan harus dikeluarkan oleh yang berwenang (bevoegd).
2. Surat wasiat yang dibuat harus bebas dari cacat hukum menurut ketentuan surat wasiat.
3. Keputusan itu harus diberikan dalam bentuk yang ditentukan dalam peraturan dasar , dan dalam persiapannya.

---

<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 Peradilan pada 28 Nopember 2007) diunduh dari <http://www.hukumonline.com.tanggal> 21 Nopember 20

4. Jika cara (tata cara) pengambilan keputusan itu secara tegas diatur dalam peraturan dasar, maka cara (prosedur) itu juga harus diperhatikan.

Perbuatan hukum Pemerintah/BPN yang melakukan pendaftaran dan penerbitan sertifikat sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan keadaan hukum baru dan menimbulkan hak dan kewajiban baru bagi orang/badan tertentu harus memenuhi syarat mungkin berisi elemen dari kedua kesalahan berikut: Mengenai aspek teknis dan hukum pencatatan Pendaftaran Tanah. Kesalahan alami ini akan atau mungkin menyebabkan pembatalan. Ketidakakuratan data fisik dan hukum pada saat pendaftaran tanah menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah dan merugikan masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Kesalahan apa pun akan mengakibatkan kesalahan informasi yang dimasukkan ke dalam BPN sebagai Lembaga nasional, sehingga menimbulkan kekacauan dalam administrasi pertanahan. Berdasarkan latar belakang pembahasan di atas, maka pertanyaan pokok penelitian ini adalah: Bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang tumpang tindih? Apa tanggung jawab dan perlindungan hukum BPN dalam pembuatan duplikat sertifikat?

## **PEMBAHASAN**

### **Konsep Pengelolaan Hak Atas Tanah**

Pengelolaan tanah dapat bermakna fisik dan hukum. Penguasaan hukum didasarkan pada hak-hak yang dilindungi oleh undang-undang yang pada umumnya memberikan pemegang hak kekuasaan untuk mengelola secara fisik tanah yang menjadi haknya. Namun terdapat kasus dimana penguasaan yudisial justru dilakukan oleh pihak lain sekaligus memberikan kekuasaan untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dimilikinya. Misalnya, properti disewakan kepada pihak lain dan penyewa memiliki kendali fisik, atau properti tersebut dikelola oleh pihak lain yang tidak memiliki hak milik. Dalam hal ini pemilik barang berhak menuntut pengembalian fisik atas barang yang bersangkutan berdasarkan hak milik yang sah. Selain itu, diketahui juga bahwa penguasaan hukum atas tanah tidak memberikan kewenangan untuk mengelola secara fisik tanah yang bersangkutan. Misalnya, kreditur yang memegang jaminan atas kepentingan properti memiliki kendali hukum atas properti yang digunakan sebagai jaminan, namun kendali fisik tetap berada pada pemilik tanah.<sup>7</sup> Konsep penguasaan hak atas tanah mengandung pengertian tentang seperangkat kekuasaan, kewajiban, atau larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dimilikinya. "Sesuatu" yang boleh, wajib, atau dilarang dan merupakan isi dari kepemilikan

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Bandung: Djambatan, 1999), 23

tanah merupakan kriteria atau standar yang membedakan kepemilikan tanah.<sup>8</sup> Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ordonansi Pokok-Pokok Agraria memuat isi kepemilikan tanah. atau yang sering disebut dengan UUPA (UU Pokok-pokok Agraria). Hak pengelolaan tanah meliputi: Hak Penggunaan untuk Usaha (UUPA Pasal 28). Hak guna bangunan (UUPA Pasal 35 ). Hak pakai (Pasal 41) dan hak-hak lainnya diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaan lainnya. Hak-hak tersebut meliputi kekuasaan untuk menggunakan tanah yang bukan milik pemegang hak, yaitu tanah negara atau tanah milik orang lain, untuk jangka waktu tertentu dan untuk tujuan tertentu, dan dialihkan kepada pemegang hak karena undang-undang. Oleh karena itu, hak pengelolaan tanah pada dasarnya merupakan izin bagi negara (sebagai badan energi) untuk menggunakan tanah tersebut dengan kewenangan tertentu.

### **Tanah Sebagai Sumber Konflik**

Sejak zaman dahulu, tanah telah menjadi sumber konflik dan konflik yang seringkali mengakibatkan hilangnya nyawa manusia. Sebagai sebuah fenomena sosial, konflik atau konflik pertanian (tanah) merupakan suatu proses interaksi antara dua (atau lebih) orang atau kelompok yang masing-masing saling memperebutkan kepentingan atas obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan pertanahan.<sup>9</sup> Namun, konflik dan sengketa lahan yang timbul sangat bergantung pada konteks Agraria yang ada serta institusi dan kebijakan yang ada pada saat itu. Dari berbagai sengketa atau perselisihan Agraria (tanah) yang terjadi dapat dipahami sebagai proses akumulasi faktor-faktor produksi, dan dalam hal ini dapat dilihat sebagai berikut:

Pertama, konflik muncul dalam suatu konteks. konflik sumber daya agraria dalam sengketa atau konflik sebenarnya bukan persoalan kelangkaan sumber daya lahan, melainkan upaya besar-besaran para investor untuk menguasai sumber daya pertanian yang sebelumnya dikuasai oleh rakyat.

Kedua, sengketa dan perselisihan timbul sehubungan dengan pemaksaan terhadap barang-barang tertentu. Pemaksaan untuk menanam bahan mentah tertentu menimbulkan sengketa tanah. Pada sektor pertanian, khususnya subsektor perkebunan, sengketa pertanahan muncul akibat pengambilan bahan baku untuk menunjang kebutuhan ekspor.

Ketiga, perselisihan dan pertikaian timbul sehubungan dengan masa-masa yang berubah-ubah. Sengketa dan perselisihan pertanahan terjadi ketika petani terputus dari kekuasaan di atasnya. Ketika petani tidak memiliki sekutu dimanapun, posisi mereka melemah. Perselisihan dan pertikaian yang timbul dapat ditahan dan diredam oleh pihak yang berwenang

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, 24

<sup>9</sup> Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan Yang belum Berakhir* (Jakarta: KPA, 2000), 85

sewaktu-waktu agar tidak semakin meluas. Tentu saja keadaan ini sangat tidak menguntungkan bagi kaum tani, karena mereka kehilangan minat terhadap aspirasi yang selama ini melindungi mereka, dan kaum tani berorganisasi secara kolektif untuk memperjuangkan kepentingan mereka dan memperkuat posisi tawar mereka, organisasi dilarang.<sup>10</sup>

### **Penyebab Sengketa Tanah dan Bergandanya Sertifikat**

Tanah saat ini merupakan permasalahan sosial yang kompleks sehingga memerlukan pendekatan komprehensif untuk menyelesaikannya. Evolusi alam dan isi sengketa pertanahan tidak lagi sekadar masalah pengelolaan pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administratif; kompleksitas pertanahan meluas ke bidang politik, sosial, dan budaya dan merupakan hal yang relevan. Tentang nasionalisme dan hak asasi manusia. Kurangnya transparansi pengelolaan dan kepemilikan lahan disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi mengenai pengelolaan dan kepemilikan lahan, serta kurangnya transparansi informasi yang tersedia bagi masyarakat lokal, hal ini menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa pertanahan. Hal ini mengakibatkan pengelolaan dan kepemilikan tanah hanya terkonsentrasi pada sebagian kecil masyarakat, baik luas wilayah perdesaan dan/atau sejumlah properti di perkotaan. Di sisi lain, meskipun proyek pengelolaan lahan seperti Prona dan Proyek Tinjauan relatif sukses dalam mencapai tujuan mereka, sertifikasi lahan masih mempengaruhi akses terhadap permintaan jauh melampaui sisi pasokan. Tampaknya ada kecenderungan ke arah ini. Berbicara mengenai adanya sertifikat yang bermasalah, ternyata hal tersebut dilakukan oleh oknum-oknum tidak bertanggung jawab yang mengaku bahwa permasalahan tersebut dapat dengan mudah diselesaikan dan memanfaatkan situasi dan keadaan. Penyebab lain terjadinya konflik pertanahan adalah tingginya nilai ekonomis tanah dan kenyataan bahwa tanah merupakan simbol eksistensi dan status sosial dalam masyarakat sehingga menyebabkan terjadinya konflik pertanahan baik vertikal maupun horizontal. Kepentingan dan nilai tanah yang strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, melindungi dan merawat tanah mereka dan, jika perlu, mempertahankannya sampai titik darah penghabisan. Akar konflik dan sengketa pertanahan bersifat multifaset dan tidak bisa dianggap semata-mata persoalan hukum, namun juga terkait dengan variabel non-hukum lainnya, seperti lemahnya peraturan sertifikasi tanah yang belum mencapai 50%. Duplikasi keputusan penguasa yang terkait langsung dengan pertanahan juga menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa pertanahan. Misalnya saja yang sering terjadi di Indonesia adalah terbitnya peraturan

---

<sup>10</sup>Kasim dan Suhendar, *Petani dan Konflik*, 178-179.

perundang-undangan mengenai pertambangan batubara. Keputusan tersebut harus dikeluarkan oleh beberapa instansi pemerintah, termasuk Departemen Kehutanan, Departemen Pertambangan, dan kementerian lain yang terkait dengan Keputusan tersebut. Sengketa terus muncul karena kurangnya koordinasi antara lembaga penyelenggara pengadaan tanah dan pihak terkait lainnya, seperti pencatatan tanah setempat. Hal ini menunjukkan adanya inkonsistensi pemerintah dalam menetapkan peraturan di bidang pertanahan dan lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan tersebut. Pada awal berlakunya UUPA, berdasarkan Garis Besar Haluan Negara (GBHN), reformasi penguasaan tanah dan harta benda dilaksanakan melalui Repelita III. Fase ini dikenal sebagai reformasi tanah. Dengan kata lain, pelaksanaan land reform di Indonesia bertujuan untuk membebaskan kaum tani dan rakyat jelata dari pengaruh kolonialisme, imperialisme, feodalisme, dan kapitalisme. Rencana reformasi pertanahan yang dilaksanakan oleh pemerintah pada saat itu mencakup batasan luas maksimum pengelolaan tanah dan redistribusi tanah. Namun kenyataannya, land reform tidak berjalan semulus yang diharapkan pemerintah. Salah satu alasan mengapa reformasi pertanahan terhenti adalah karena pemerintah dan petani telah memperjuangkan keadilan, namun pemilik tanah belum memahami hal ini. Oleh karena itu, akar permasalahan land reform masih dirasakan oleh sebagian masyarakat hingga saat ini. Pengacara/Pengacara Elsa Sharif dalam bukunya yang berjudul “Menuntaskan Sengketa Tanah” menyebutkan bahwa sengketa pertanahan pada umumnya disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Regulasi yang tidak lengkap.
- b. Ketidak patuhan terhadap peraturan.
- c. Penguasa pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan atau jumlah lahan yang tersedia.
- d. Data yang tidak akurat dan tidak lengkap.
- e. Data tanah yang keliru.
- f. Terbatasnya sumber daya manusia untuk menyelesaikan sengketa pertanahan.
- g. Transaksi tanah ilegal;
- h. Waktu Kelakuan Pemohon atau
- i. Akan ada keputusan otoritas lain yang mengakibatkan otoritas tumpang tindih.

Di sisi lain, Bernard Limbong dalam bukunya “Konflik pertanahan” mengemukakan dua hal penting dalam sengketa pertanahan, yaitu sengketa pertanahan pada umumnya dan sengketa pertanahan pada khususnya. Solusi masalah pertanahan:

a. Faktor Hukum

1. Peraturan yang Tidak Sesuai. Peraturan di bidang pertanahan belum sepenuhnya sesuai dengan nilai-nilai dasar Pancasila dan cita-cita Pasal 33 UUD 1945 tentang moralitas, keadilan, hak asasi manusia, dan kesejahteraan. Di sisi lain, aparat penegak hukum seringkali berhenti pada mekanisme formal pengaturan hukum dan mengabaikan nilai-nilai penting.
2. Duplikasi peradilan. Saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani sengketa pertanahan: peradilan perdata, peradilan pidana, dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam suatu sengketa tertentu, pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana. Selain itu, sumber daya mesin pertanian juga menimbulkan konflik.
3. Penyelesaian dan birokrasi yang rumit: Penyelesaian perkara melalui pengadilan di Indonesia sulit, mahal, dan memerlukan waktu penyelesaian yang lama. Pengadilan tidak mungkin dilakukan, apalagi jika Anda terlibat dalam mafia peradilan. Tentu saja hal ini tidak lagi sejalan dengan prinsip keadilan kita: sederhana, cepat, dan murah. Hal ini disebabkan karena kondisi pengadilan saat ini yang tidak mudah, dan birokrasi pengadilan yang rumit, panjang, dan mahal.
4. Peraturan yang Tumpang Tindih : UUPA sebagai undang-undang induk bagi peraturan sumber daya pertanian lainnya khususnya pertanahan, namun seiring berjalannya waktu telah ditetapkan undang-undang dan peraturan terkait sumber daya pertanian, namun UUPA tersebut bukan merupakan undang-undang induk dan sebaliknya UUPA bersifat parallel terhadap hukum Agraria.
5. Struktur peraturan perundang-undangan pertanian tumpang tindih. UUPA yang semula menjadi kewenangan hukum kebijakan pertanahan di Indonesia kini menjadi tidak berfungsi bahkan memiliki kontradiksi yang serius dengan terbitnya undang-undang sektoral.

b. Faktor non hukum

1. Tumpang tindih penggunaan lahan: Pertumbuhan penduduk yang pesat akan meningkatkan jumlah penduduk, sedangkan produksi pangan akan menurun akibat perubahan fungsi lahan pertanian. Dan ketika terdapat kepentingan berbeda di lahan yang sama, tidak ada jalan lain bagi pemerintah untuk terus melaksanakan proyek pembangunan. Akibatnya, jumlah sengketa pertanahan terus bertambah sebanyak.
2. Nilai ekonomi tanah yang tinggi : Sejak masa Orde Baru, nilai ekonomi tanah semakin tinggi. Hal ini terkait dengan kebijakan yang dicanangkan pemerintah

untuk fokus pada pembangunan dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Pemerintahan Orde Baru menerapkan kebijakan tidak lagi menggunakan tanah sebagai bagian dari sumber daya pertanian sebagai sumber produksi, melainkan menggunakan tanah sebagai aset pembangunan untuk mengejar ketertinggalan daripada menggunakannya untuk kemakmuran rakyat. Pertumbuhan ekonomi merupakan kebijakan, namun sangat merugikan masyarakat.

3. Segala sesuatunya begitu terfokus pada perekonomian sehingga fungsi sosial negara pun terabaikan. Kebijakan pemerintah Orde Baru dapat menimbulkan konflik penguasaan sumber daya Agraria antara pemilik tanah, dalam hal ini masyarakat, dan pemilik modal yang didukung pemerintah.
4. Kesadaran masyarakat meningkat. Perkembangan global dan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah mempengaruhi peningkatan kesadaran masyarakat. Sikap masyarakat terhadap pengelolaan lahan juga berubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, telah terjadi pergeseran cara berpikir masyarakat mengenai pengelolaan tanah, yaitu berkurangnya penggunaan tanah sebagai sumber produksi dan lebih banyak digunakan sebagai sarana investasi dan aset ekonomi.
5. Sebelumnya, ganti rugi pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan hanya dapat diberikan “sebagaimana adanya” dan dapat diserahkan secara sukarela dan tidak dipungut biaya, namun hal ini berangsur-angsur berubah dan NJOP (nilai jual objek pajak). Selanjutnya, pemerintah kota menuntut kompensasi berdasarkan harga pasar dan, terlebih lagi, dalam bentuk pemukiman kembali secara menyeluruh dengan fasilitas yang kira-kira setara dengan tempat asal, yang selama ini digunakan sebagai kawasan pengembangan.
6. Lahan tetap, pertumbuhan penduduk: Pertambahan penduduk yang sangat pesat baik melalui kelahiran, migrasi maupun urbanisasi, sedangkan luas lahan yang relatif tetap menjadikan tanah sebagai aset perekonomian yang nilainya sangat tinggi, karena setiap orang mempunyai tanah seluas cm maka akan dipertahankan seumur hidup.
7. Kemiskinan: Kemiskinan merupakan permasalahan kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Untuk memenuhi kebutuhan lahannya, masyarakat miskin menghadapi permasalahan ketimpangan struktur pengelolaan dan kepemilikan lahan, serta ketidak pastian pengelolaan dan kepemilikan lahan pertanian.

8. Faktanya, penghidupan petani sangat dipengaruhi oleh akses mereka terhadap lahan dan kemampuan mereka untuk memobilisasi keluarga mereka untuk bekerja di pertanian. Oleh karena itu, peningkatan jumlah petani miskin mencerminkan kemiskinan pedesaan.
9. Permasalahan ini semakin diperparah dengan struktur kepemilikan tanah yang tidak setara. Hal ini disebabkan sebagian besar petani kecil tidak mengelola lahan secara formal sebagai hak milik, dan meskipun mereka memiliki lahan, perlindungan hak atas lahan tidak cukup kuat. seringkali tidak disertifikasi
10. Secara umum dapat diketahui beberapa penyebab timbulnya sengketa pertanahan dan perbuatan rangkap, antara lain:
  - a. Kurangnya transparansi informasi kepemilikan tanah.
  - b. Nilai ekonomi tanah dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai simbol eksistensi sosialnya, sehingga setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin untuk melindunginya.
  - c. Sengketa pertanahan mempunyai banyak segi dan tidak diatur dengan baik.
  - d. Duplikat keputusan lembaga negara yang berkepentingan dengan kepemilikan hak atas tanah.
  - e. Penafsiran resmi salah memahami mana tanah yang merupakan tanah adat atau mempunyai hak adat dan mana yang bukan tanah adat atau tanah negara.
  - f. Permasalahan land reform masih belum terselesaikan.
  - g. Hal ini menunjukkan tidak hanya bencana alam yang menyebabkan kerugian, namun juga kepemilikan hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah pasca bencana.
  - h. Dan yang paling ribet adalah kartu pendaftaran tanah dan sistem komputerisasi yang belum modern.
  - i. Faktanya, ketidakjujuran aparat desa dan pemohon (dalam hal ini pemilik tanah) dalam memberikan informasi kepada BPN menjadi faktor penyebabnya. Itulah beberapa kejadian kecil yang bisa berujung pada sengketa pertanahan dan sertifikat ganda. Tentu masih banyak hal lain yang bisa menyebabkan hal ini.
  - J. Kurangnya ketelitian surveyor dan seringnya pengabaian peraturan yang mewajibkan pemilik properti yang berbatasan langsung dengan properti yang disurvei untuk menyaksikan pengukuran dan/atau pengukuran yang diamati oleh pemilik properti. Properti yang disurvei berbeda dengan peta yang dikeluarkan oleh surveyor dan ini merupakan kesalahan yang disengaja dari

pihak surveyor. Hal inilah yang menjadi penyebab utama terjadinya sengketa kepemilikan tanah.

Di sisi lain, terjadinya duplikat sertifikat secara tidak langsung membuka peluang terjadinya pelanggaran hukum seperti sertifikat palsu, penyalahgunaan sertifikat, dan duplikat sertifikat karena faktor internal dan eksternal. Faktor internal antara lain:

1. Faktor internal:
  - a. Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor dan peraturan pelaksanaannya tidak dilaksanakan secara konsisten dan bertanggung jawab, dan terlebih lagi, hak-hak orang lain. Ditambah lagi fakta bahwa masih ada orang diluar sana yang mengabaikannya demi kepentingan pribadi.
  - b. Tidak berfungsinya mekanisme pengawasan memberikan peluang bagi pejabat junior untuk bertindak menyimpang dalam arti tidak menjalankan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan sumpah jabatannya.
  - c. Pejabat Departemen Pertanahan gagal menerbitkan sertifikat tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Faktor eksternal meliputi:
  - a. Masyarakat umum masih belum banyak mengetahui tentang peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan pertanahan, khususnya tata cara pembuatan sertifikat tanah.
  - b. Terjadi ketidak seimbangan antara persediaan tanah dengan jumlah pemohon yang memerlukannya.
  - c. Sementara kebutuhan akan tanah meningkat akibat pembangunan, namun persediaan tanah sangat terbatas, sehingga beralihnya fungsi tanah dari pertanian ke non-pertanian sehingga menyebabkan kenaikan harga tanah.

Penyelesaian sengketa pertanahan yang tumpang tindih Dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Sebagai pedoman operasional BPN, pimpinan lembaga ini selanjutnya menerbitkan Surat Keputusan Nomor 11/KBPN/1988. Keputusan Direktur Jenderal BPN Nomor 1 Tahun 1989 menetapkan organisasi dan Tata kerja kabupaten/kota serta tata kerja BPN. Secara normatif, BPN merupakan satu-satunya instansi di Indonesia yang berwenang mengelola bidang pertanahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan “bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sectoral” di bidang pertanahan . Merupakan suatu kelompok. Perintah Eksekutif yang sama mengizinkan arbitrase

digunakan untuk menyelesaikan perselisihan jika perjanjian dibuat secara tertulis dan disetujui oleh para pihak. (Jakarta: Visimedia, 2011, hal.58)

Berdasarkan uraian spesifikasi lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi maupun lembaga ekstrajudisial, sejauh ini semua cara tersebut tidak bisa menyelesaikan sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu singkat, melainkan berkepanjangan. Faktanya, proses mediasi yang dilakukan BPN tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi saat ini. Oleh karena itu, sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi, dan program strategis yang dijalankan BPN. BPN selama ini mempunyai kendala dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, khususnya sertifikat rangkap akibat duplikasi peraturan atau peraturan yang sudah ada. Apabila timbul sengketa pertanahan antara dua pihak dan dapat diselesaikan secara musyawarah dengan Badan Pertanahan Nasional sebagai perantara, maka penyelesaian tersebut pasti akan memuaskan kedua belah pihak. Jika perlu dilakukan penyelesaian melalui jalur hukum sesuai ketentuan yang berlaku, maka terlihat adanya biaya tambahan yang harus dikeluarkan para pihak, apalagi jika menggunakan jasa penasehat hukum. Biaya yang dibutuhkan mungkin melebihi kemampuan pengguna layanan, namun hasil yang diharapkan mungkin tidak selalu menguntungkan pengguna. Keputusan majelis hakim baik Pengadilan Negeri maupun majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang berjumlah orang. Ia mempunyai kekuasaan untuk membatalkan dan, dalam hal ini, membatalkan keputusan pejabat negara. Dalam hal sertifikat hak milik, tidak mungkin kedua belah pihak sepakat untuk menang, yang satu pasti kalah dan yang lain kalah. Yang kalah merasa dirugikan, dan walaupun diambil tindakan hukum, yang kalah tetap merasa dirugikan. Bagaimana jika kerugian tersebut disebabkan oleh kesalahan surveyor, ketidak telitian, atau kedua-duanya? Saat ini, terlepas dari peraturan yang berlaku untuk proses pengukuran, hal ini harus didiskusikan melalui jaringan pendapat dosen dan, setidaknya dibandingkan dengan pendapat penulis yang tercantum di bawah ini, dapat dimengerti secara hukum. Apabila kerugian yang dirugikan disebabkan oleh kelalaian, kecerobohan, atau kesengajaan Badan Pertanahan Nasional, maka Badan Pertanahan Nasional sendirilah yang bertanggung jawab secara moril dan materiil. Anda harus mengajukan gugatan Anda di Pengadilan Negeri setempat.

### **Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Nasional**

Dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Selanjutnya, sebagai pedoman operasional BPN, pimpinan badan tersebut menerbitkan Keputusan Nomor 11/KBPN/1988 pada tahun 2014. Relevansinya dengan Keputusan Direktur Jenderal BPN Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN di Negara Bagian dan Provinsi/Kota. Secara normatif, BPN merupakan satu-satunya badan atau instansi

pemerintah di Indonesia yang berwenang melaksanakan kewenangan pengelolaan sektor pertanahan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Perintah ini mengatur agar BPN melaksanakan tugas di wilayah negara. Sektor pertanahan secara nasional menurut wilayah dan sektor. Bahkan, melalui proses serupa, pemerintah memperkuat peran dan posisi BPN dengan menunjuk lima deputy khusus untuk menyelidiki dan menyelesaikan sengketa dan sengketa pertanahan. Menurut Peraturan Direktur BPN-RI Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN-RI, Penyidikan dan Penanganan Sengketa dan Sengketa Pertanahan, merupakan tanggung jawab Deputy V.

1. Direktorat Jenderal Sengketa Pertanahan
2. Direktorat Jenderal Sengketa Pertanahan bertanggung jawab
3. Direktorat Jenderal Perkara Pertanahan (Pasal 346 No.3 Peraturan Pokok BPN-RI No. 3 Tahun 2006)

Badan Pertanahan Nasional senantiasa berupaya menyelesaikan sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan mengedepankan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang dapat Anda atau BPN lakukan adalah Pertimbangan.

Demikian pula apabila terjadi perselisihan mengenai duplikat sertifikat, BPN berwenang melakukan perundingan, mediasi, dan fasilitasi dengan para pihak yang berselisih serta membuat perjanjian di antara mereka. Kantor wilayah BPN khususnya provinsi dan prefektur/kota hanya dapat mengambil keputusan mengenai penyelesaian permasalahan, namun tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilakukan oleh BPN. Untuk meminimalisir sengketa pertanahan (dalam hal ini duplikasi sertifikat), maka peran BPN sebagai pejabat dalam hal ini antara lain:

1. Pendataan untuk penyelesaian perkara di departemen pertanahan Verifikasi dan pengelolaan.
2. Memproses gugatan yang diajukan oleh pengadilan terhadap orang perseorangan dan korporasi yang merugikan bangsa, membuat bahan pengingat tanggapan, pengingat banding, pengingat pembatalan/pengingat tuntutan balik, dan pengingat pemeriksaan pembatalan/pengingat tuntutan balik.
3. Mendata permasalahan dan konflik pertanahan.
4. Peninjauan dan penyusunan rancangan keputusan penyelesaian sengketa pertanahan.
5. Secara konseptual mempertimbangkan dan mempersiapkan keputusan pencabutan hak atas tanah. Hal ini cacat secara administratif dan didasarkan pada kekuatan keputusan pengadilan.

## 6. Dokumentasi.

BPN juga memiliki mekanisme khusus untuk menangani dan menyelesaikan kasus atau sengketa pertanahan. Kasus ini melibatkan beberapa sengketa sertifikat.

1. Sengketa pertanahan biasanya diketahui BPN melalui pengaduan.
2. Setelah pengaduan, permasalahan teridentifikasi. Nanti akan ditentukan apakah unsur yang dimaksud masuk dalam kewenangan BPN.
3. Jika BPN mempunyai kewenangan, BPN akan menyelidiki permasalahan tersebut untuk menentukan kebenaran pengaduan dan menentukan apakah pengaduan memerlukan tindakan lebih lanjut.
4. Apabila perlu menindaklanjuti hasil penelitian dengan memeriksa data fisik administrasi dan hukum, kepala kantor dapat mengambil tindakan yang mencegah terjadinya mutasi (mempertahankan status quo).
5. Apabila permasalahannya bersifat strategis maka perlu dibentuk beberapa unit kerja. Terkait isu politik, sosial, dan ekonomi, tim beranggotakan lembaga berupa DPR atau DPRD, Kementerian Dalam Negeri, dan pemerintah daerah terkait.
6. Tim akan menulis laporan penelitian yang memberikan rekomendasi untuk menyelesaikan masalah.

Pada kenyataannya, sengketa pertanahan tidak hanya dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga oleh pengadilan umum serta badan administratif dan peradilan nasional. Jika Peradilan Umum fokus pada perkara perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, berbeda dengan Peradilan Tata Usaha Negara yang memutus sengketa pertanahan berkaitan dengan peraturan perundang-undangan Badan Pertanahan Nasional atau pemerintah daerah lain yang berkaitan dengan pertanahan. Saat ini, sebagian besar sengketa pertanahan (dalam hal ini sertifikat ganda) diselesaikan melalui tiga cara:

1. Penyelesaian langsung melalui perundingan antar para pihak Landasan perundingan untuk mencapai kesepakatan tersirat dalam dasar Pancasila. Permusyawaratan dilaksanakan di luar ruang sidang dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya terdiri dari partai politik berpengaruh, seperti desa/Lurah, tokoh adat, dan tentunya Badan Pertanahan Nasional. Apabila penyelesaian sengketa pertanahan melalui musyawarah, syaratnya adalah sengketa tersebut tidak berupa penetapan kepemilikan tanah yang dapat memberikan atau menghapuskan hak siapa pun atas tanah yang disengketakan, dan para pihak yang bersengketa cukup mesra. Hubungan dengan negara-negara Barat mengikuti dan masih mengikuti hukum adat lokal.

2. Melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Arbitrase adalah penyelesaian suatu perkara oleh seorang atau lebih arbiter (hakim) yang ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak, dan keputusan yang diambil bersifat mengikat. Syarat utama yang harus dipenuhi dalam penggunaan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya perjanjian tertulis yang mana kedua belah pihak menyetujui perjanjian arbitrase tersebut dan menunjukkan bahwa pihak lain ingin mencapai kesepakatan. Apabila perkara tersebut dibawa ke pengadilan, maka persidangan di pengadilan harus ditunda sampai selesainya persidangan arbitrase di hadapan lembaga arbitrase. Oleh karena itu, pengadilan harus dan berkewajiban untuk mengakui dan menghormati wewenang dan fungsi arbiter.
3. Penyelesaian sengketa oleh lembaga peradilan Menurut peraturan yang berlaku di Indonesia, penyelesaian sengketa pertanahan yang berkaitan dengan sengketa harta benda biasanya diserahkan kepada Pengadilan Umum, dan sengketa mengenai keputusan Badan Pertanahan Nasional diserahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan perselisihan mengenai tanah wakaf diajukan ke pengadilan agama.

Berdasarkan uraian spesifikasi lembaga penyelesaian sengketa pertanahan baik lembaga yudisial maupun non yudikatif, selama ini seluruh cara tidak dapat menyelesaikan sengketa pertanahan secara tuntas dalam jangka waktu yang singkat, namun justru akan memperpanjang masa penyelesaian sengketa pertanahan. Faktanya, proses mediasi yang dilakukan BPN tidak bisa menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada saat ini. Oleh karena itu, sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi, dan program strategis yang diusung BPN. BPN mempunyai permasalahan penyelesaian sengketa pertanahan Permasalahan duplikat sertifikat, terutama karena duplikasi peraturan dan ketentuan yang ada.

### **Perlindungan hukum tanah sertifikat ganda**

Sebenarnya tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, padahal pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban dan beban pemerintah; berhasil atau tidaknya adalah hal yang penting. Dalam pelaksanaannya tergantung pada partisipasi aktif atau peran masyarakat khususnya pemegang hak. Sistem pendaftaran tanah yang dianut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 merupakan sistem negatif. Sistem ini diperbaiki atau dikembangkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ini adalah prinsip negatif dengan unsur positif, sehingga menghasilkan judul sertifikat yang berfungsi sebagai bukti yang kuat. Oleh karena itu, jika diperhatikan tujuan pendaftaran tanah, baik itu Peraturan Pemerintah

Nomor Nomor 10 Tahun 1961 maupun Nomor 24 Tahun 1997, maka status kepemilikan sertifikat hak atas tanah.

## **PENUTUP**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ordonansi Pokok-Pokok Agraria memuat isi kepemilikan tanah.atau yang sering disebut dengan UUPA (UU Pokok-pokok Agraria). Hak pengelolaan tanah meliputi: Hak Penggunaan untuk Usaha (UUPA Pasal 28). Hak guna bangunan (UUPA Pasal 35 ). Hak pakai (Pasal 41) dan hak-hak lainnya diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaan lainnya. Hak-hak tersebut meliputi kekuasaan untuk menggunakan tanah yang bukan milik pemegang hak, yaitu tanah negara atau tanah milik orang lain, untuk jangka waktu tertentu dan untuk tujuan tertentu, dan dialihkan kepada pemegang hak karena undang-undang. Tentang nasionalisme dan hak asasi manusia. Kurangnya transparansi pengelolaan dan kepemilikan lahan disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi mengenai pengelolaan dan kepemilikan lahan, serta kurangnya transparansi informasi yang tersedia bagi masyarakat lokal, hal ini menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa pertanahan. Hal ini mengakibatkan pengelolaan dan kepemilikan tanah hanya terkonsentrasi pada sebagian kecil masyarakat, baik luas wilayah perdesaan dan/atau sejumlah properti di perkotaan. Penyelesaian sengketa pertanahan yang tumpang tindih Dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Sebagai pedoman operasional BPN, pimpinan lembaga ini selanjutnya menerbitkan Surat Keputusan Nomor 11/KBPN/1988. Keputusan Direktur Jenderal BPN Nomor 1 Tahun 1989 menetapkan organisasi dan Tata kerja kabupaten/kota serta tata kerja BPN. Secara normatif, BPN merupakan satu-satunya instansi di Indonesia yang berwenang mengelola bidang pertanahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan “bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sectoral”di bidang pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Bandung: Djambatan, 1999), 23
- Effendi Parangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta CV. Rajawali. 1991), hlm. 95
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: CV. Rajawali. 1991)
- Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan Yang belum Berakhir* (Jakarta: KPA, 2000),
- Kasim dan Suhendar, *Petani dan Konflik*, 178-179.
- Pasal 1 angka 1 PP No. 24 tahun 1997 *Tentang pendaftaran Tanah*
- 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 Peradilan pada 28 Nopember 2007) diunduh dari <http://www.hukumonline.com>. tanggal 8 Januari 24
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Undang-Undang Pokok Agraria*
- Jurnal**
- Alamudi, I. A. (2023). Tarik-Menarik Kepentingan Dalam Legislasi Omnibus Law Undang-Undang Cipta Kerja. *Primagraha Law Review*, 1(1), 23-38.
- Darwis Anatami “*Tanggung Jawab Siapa Samudra Keadilan*” Volume 12, Nomor 1, Januari-Juni 2017
- Hidayati et. al. Penyelenggaraan Perumahan Nasional dalam Prespektif Kebijakan Konsolidasi Tanah. (2023). *Primagraha Law Review*, 1(2), 84-94. <https://doi.org/10.59605/plrev.v1i2.561>
- Hilda Natasya, Y., Subekti, R., & Sungkowo Raharjo, P. (2023). Penerapan Konsep Konsolidasi Tanah pada Permukiman Kumuh Kawasan Semanggi Kota Surakarta Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019. *PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, 2(2), 180–191. <https://doi.org/10.56721/pledoi.v2i2.240>
- Nurrachman, A. D., & Marjanah, I. D. (2023). Korelasi Dampak Aktivitas Perdagangan Internasional Terhadap Kerusakan Lingkungan. *PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, 2(2), 120–135. <https://doi.org/10.56721/pledoi.v2i2.187>
- Rayhan, Ahmad et.al. Kewenangan PTUN Mengadili Kasus Fiktif Positif Perizinan Pertambangan (Studi Kasus Putusan No. 4/P/FP/2020/PTUN.PL). (2023). *Primagraha Law Review*, 1(2), 95-107. <https://doi.org/10.59605/8xxce909>
- Romdoni, M., Fatma, M., Nurdiansyah, R., Suyanto, S., & Fahmi Lubis, A. (2023). A critique and solution of justice, certainty, and usefulness in law enforcement in Indonesia. *Journal of Law Science*, 5(4), 174-181. <https://doi.org/10.35335/jls.v5i4.4269>
- Peraturan Perundang-undangan**
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

***Internet***

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 Peradilan pada 28 Nopember 2007) diunduh dari <http://www.hukumonline.com>. tanggal 8 Januari 2024. Thesis-hukum-blogspot-com/2015/02/penyelesaian sengketa tanah dan [htmt https://Radar depok-com/2017/01/masalah tanah disawangan depok](https://Radar depok-com/2017/01/masalah tanah disawangan depok).