

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN KARENA TERBITNYA
SERTIPIKAT GANDA OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI
KOTA PADANG PANJANG**

Diajukan sebagai syarat untuk memenuhi Sarjana Hukum

Oleh:

Vanny Anugrah Sari

BP: 1310112151

Program Kekhususan: Hukum Agraria Dan Sumber Daya Alam (PK IX)



PADANG

2017



LEMBAR PENGESAHAN
No. Reg.4794 /PKIX/III/2017

PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN KARENA TERBITNYA
SERTIPIKAT GANDA OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI
KOTA PADANG PANJANG

Disusun Oleh:

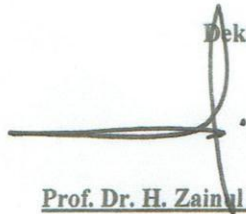
VANNY ANUGRAH SARI
BP. 1310112151

Program Kekhususan : Hukum Agraria Dan Sumber Daya Alam (PK IX)

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 18 Mei 2017

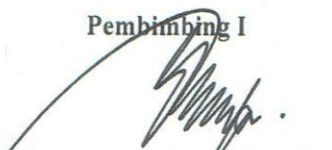
Yang bersangkutan dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji yang terdiri dari:

Dekan



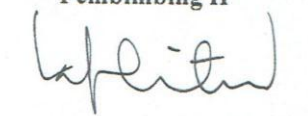
Prof. Dr. H. Zainul Daulay, S.H., M.H
NIP.195911221986031002

Pembimbing I




Dr Azmi Fendri, S.H., M.Kn
NIP. 197505102005011003

Pembimbing II



Lerri Pattra, S.H., M.H
NIP. 198301062008011003

Penguji I



Frenadin Adegustara, S.H., M.S.
NIP. 196440823198811101

Penguji II



Titin Fatimah, S.H., M.H
NIP. 197406162002122001



No.Alumni Universitas	Nama Mahasiswa VANNY ANUGRAH SARI	No. Alumni Fakultas
a) Tempat/tanggal lahir : 20 Oktober 1994		g) IPK : 3,19
b) Fakultas : Hukum		h) Predikat Lulus : Sangat Memuaskan
c) No BP : 1310112151		i) Tanggal Lulus : 18 Mei 2017
d) PK : Hukum Agraria Dan SDA		j) Lama Studi : 3 tahun 10 bulan
e) Alamat : JL.Tanjung Karang D9 siteba Padang		
f) Nama Orang Tua: Yasril/Rismawati		

PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN KARENA TERBITNYA SERTIPIKAT GANDA OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PADANG PANJANG

(Vanny Anugrah Sari, BP 1310112151, Fakultas Hukum Unand, 55 Halaman, 2017)
Pembimbing: Dr. Azmi Fendri, SH., M.kn & Lerri Pattra, SH., M.H

ABSTRAK

Sertipikat tanah sebagai akta autentik merupakan alat bukti yang sah bagi individu pemegang hak atas tanah. Sertipikat tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional untuk menjamin adanya kepastian hukum. Sertipikat ganda terjadi karena adanya 2 sertipikat di 1 bidang tanah yang dikeluarkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional. Akibatnya adanya tumpang tindih hak baik secara keseluruhan maupun sebagian, Hal ini yang menimbulkan sengketa antara para pihak. Permasalahan yang akan dibahas faktor-faktor apa yang menyebabkan sertipikat ganda di Badan Pertanahan Nasional kota Padang Panjang. Bagaimana proses penyelesaian sengketa sertipikat ganda di Badan Pertanahan Nasional kota Padang Panjang. Bagaimana tindak lanjut penyelesaian sertipikat ganda di Badan Pertanahan Nasional kota Padang Panjang. Data dan informasi didapatkan secara lisan maupun tulisan yang berbentuk dokumen-dokumen yang menjadi sumber primer dan sekunder. Dalam pengumpulan data-data tersebut digunakan pendekatan yuridis empiris dan sifat penelitiannya yaitu deskriptif. Ada 4 faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda 1. Tidak adanya itikad baik dari pemohon 2. Kelalaian Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang dalam pengukuran dan pemetaan 3. Pencatatan dan pemetaan yang masih dilakukan secara manual 4. Tidak memadainya jumlah dan kemampuan anggota Subseksi pengukuran dan pemetaan di Badan Pertanahan Nasional Padang Panjang. Proses penyelesaian sengketa dilakukan dengan mediasi, Badan Pertanahan Nasional Padang Panjang sebagai mediator bagi para pihak yang sengketa. Kemudian Badan Pertanahan Nasional kota Padang Panjang memanggil para pihak yang bersengketa untuk dimediasi untuk menemukan solusi dalam sengketa tersebut. Tindak lanjut dari Proses mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Padang Panjang adanya pembatalan salah satu sertipikat tanah. Pembatalan sertipikat tanah tersebut harus melalui persetujuan Menteri Agraria. Kesimpulan dari hasil penelitian ini, penyelesaian sertipikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional kota Padang Panjang telah sesuai dengan aturan yang ada.

Kata kunci : penyelesaian sengketa, sertipikat ganda.

Abstraksi ini telah dipertahankan di depan tim penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal 18 Mei 2017
Abstrak telah disetujui oleh penguji

Tanda tangan		
Vanny Anugrah Sari	Frenadin Adegustara, S.H., M.S	Titin Fatiman, S.H., M.H

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara : Syofiarti, SH., M.Hum

Tanda Tangan

Alumni telah mendaftar ke Fakultas Universitas dan mendapat nomor alumni

Nomor alumni fakultas	Nama : _____ tanda tangan : _____
Nomor alumni Universitas	Nama : _____ tanda tangan : _____

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunianya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul :

“Penyelesaian Sengketa Pertanahan Karena Terbitnya Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang Panjang .”

Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi persyaratan menyelesaikan Pendidikan Program Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang. Dalam penyusunan skripsi ini, tidak sedikit rintangan yang dihadapi dalam mengumpulkan dan mengolah data yang diperlukan. Hanya do“a dan bantuan berbagai pihak serta kerja keras penulislah yang membuat tulisan ini terwujud. Dalam karya ilmiah ini penulis menyadari bahwa masih banyak ditemui kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bermanfaat dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Ayah tercinta Yasril dan Ibu tercinta Rismawati serta Abang-abang dan Kakak-kakak yang penulis banggakan yang telah memberikan semangat, motivasi, dukungan dan do“a yang tiada hentinya kepada penulis demi kelancaran di dalam penulisan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr.ZainulDaulay, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, Bapak Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum selaku

Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Busyra Azheri, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II dan Bapak Charles Simabura, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

2. Ibu Syofiarti, SH., M.Hum selaku Ketua Bagian Hukum Adminitrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
3. Bapak Lerri Pattra S.H., M.H selaku Sekretaris Bagian Hukum Adminitrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
4. Bapak Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn dan Bapak Lerri Pattra, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I dan II yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan perhatian serta nasehat yang sangat besar guna penyelesaian Skripsi ini.
5. Para Dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi beserta seluruh Staf pegawai Fakultas Hukum Universits Andalas Padang, terima kasih Bapak Yurnalis S.H,atas bantuannya.
6. Seluruh pegawai Fakultas Hukum Universitas Andalas yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
7. Kepada teman-teman Sri Gusniar, Chica Melisa, Rena Putri, Valerina, Stefani dan Olla yang selalu memberikan waktu dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
8. Rekan-rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Andalas dari angkatan 2013 sampai angkatan 2017 yang selalu kompak dan memberikan dukungan kepada penulis.
9. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam pembuatan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu segala saran dan kritikan yang bersifat membangun sangat penulis perlukan demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya.

Padang, 30Maret

2017



Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I :PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian.....	6
BAB II: TINJAUAN KEPUSTAKAAN	
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	12
2. Pengertian Pendaftaran Tanah	13
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	14
4. Asas-asas Pendaftaran Tanah	16
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	18
B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah	
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	21
2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	22
3. Sertipikat Ganda	23
C. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	25
2. Visi Misi Badan Pertanahan Nasional.....	25

3. Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional.....	26
D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan	
1. Penyebab Terjadi Sengketa Pertanahan Nasional.....	27
2. Jalur Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan.	28

BAB III :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang	32
2. Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Di Kota Padang Panjang.....	44
3. Proses Penyelesaian Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang Panjang	47
4. Tindak Lanjut Dari Penyelesaian Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang Panjang.....	51

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	54
B. Saran	55

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* dan vital artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh eksistensi tanah.¹ Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan secara ekstrim dikatakan bahwa manusia tidak akan hidup tanpa adanya tanah. Tanah yang dimaksudkan disini bukan tanah dengan segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut dengan hak.² Tanah merupakan kebutuhan penting bagi kehidupan manusia, sehingga masyarakat ingin memiliki dan menguasai hak atas tanah secara menyeluruh. Hak kepemilikan dan penguasaan tanah sebagai titik awal timbulnya permasalahan tanah yang dapat menimbulkan konflik dan sengketa.

Sengketa adalah perselisihan yang sifatnya spesifik mengenai persoalan hak atau kepentingan dimana para pihak mengajukan tuntutan, tuntutan balik dan mengakhiri tuntutan itu. Menurut J. G Meril sengketa adalah perselisihan mengenai masalah fakta, hukum atau politik dimana tuntutan atau pernyataan

¹ Dr. J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, Hlm.9

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, jakarta, 2010, Hlm.10

suatu pihak ditolak, dituntut balik atau diingkari oleh pihak lain³. Dapat diartikan sengketa pertanahan secara umum terjadi karena adanya perselisihan kepentingan antara para pihak pada sebuah objek tanah.

Secara formal, kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sedangkan secara substansial, kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara.⁴

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut (UUPA) telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, Sebagaimana diamanatkan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dalam Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah. Sebagaimana diketahui pendaftaran tanah khususnya yang berkaitan dengan

³ A'an Efendi, *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hlm.30

⁴ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, PT Gramedia, Jakarta, 2012, Hlm.5

hak milik diatur di dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 23.⁵

Selanjutnya dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari peraturan pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas satuan bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar di Indonesia agar dengan mudah dapat dibuktikan kepemilikannya. Berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur di dalam Pasal 16 UUPA yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain sebagainya. Hak milik adalah hak terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun temurun, yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (peraturan pemerintah nomor 38 tahun 1963) yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah di mana tanah terletak.⁶

Dalam pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah tersebut merupakan tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Salah satu tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah menerbitkan

⁵ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, Hlm.21.

⁶ Kartini Muljadi, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, Hlm.25.

sertipikat atas tanah. Sertipikat sebagai tanda tanah tersebut telah didaftarkan. Fungsi sertipikat hak atas tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subyek yang berhak atas tanah tersebut.⁷

Salah satu alat bukti hak atas tanah adalah Sertipikat, Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang berwenang merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Keberadaan sertipikat hak atas tanah merupakan hasil dari pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Alat pembuktian yang sah bagi kepemilikan hak atas tanah adalah dalam bentuk sertipikat hak atas tanah. Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat-surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh menteri.⁸ Kekuatan Sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang Sertipikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya ketika memiliki sertipikat hak atas tanah.

⁷ *Op.Cit.*, Andi Hartanto, Hlm.104.

⁸ *Ibid.*, Hlm.103.

Dalam perkembangannya proses pensertipikatan tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional terdapat adanya beberapa masalah. Salah satunya "sertipikat ganda", yaitu kasus dimana diterbitkan lebih dari satu sertipikat untuk sebidang tanah oleh kantor pertanahan.⁹ Akibatnya terjadi tumpang tindih hak, baik seluruhnya atau sebahagian. Hal ini terjadi antara lain akibat kesalahan penunjukan batas oleh pemohon atau pemilik sewaktu petugas kantor pertanahan mengukur. Bila batas yang ditunjukkan pemohon atau pemilik keliru disengaja atau tidak surat ukur atau gambar situasi batas-batas tanah akan salah. Padahal sebelumnya telah diterbitkan sertipikat untuk lokasi sama. Sengketa pertanahan itu sendiri adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politik.¹⁰ Permasalahan sertipikat ganda ini bisa disebabkan kesalahan oleh internal Badan Pertanahan Nasional dan eksternal Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik meneliti skripsi dengan judul **"Penyelesaian Sengketa Pertanahan Karena Terbitnya Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang Panjang "**

B. RUMUSAN MASALAH

Sesuai dengan latar belakang yang diuraikan diatas maka yang menjadi pemikiran mengenai perumusan masalah yang perlu diteliti yaitu :

1. Faktor-faktor Apa Yang Menyebabkan Terjadinya Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Di Padang Panjang ?

⁹ *Op.Cit.*, Elza Syarief, Hlm.66.

¹⁰ <http://www.bpn.co.id/tentang-kami/sekilas> diakses pada tanggal 30 oktober 2016 jam 20.00 wib

2. Bagaimana Proses Penyelesaian Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang?
3. Bagaimana Tindak Lanjut Penyelesaian Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang?

C. TUJUAN PENELITIAN

Sesuai dengan latar belakang dan perumusan masalah diatas maka secara umum tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana penyelesaian hukum yang ditempuh terhadap sertipikat ganda tanah hak milik Badan Pertanahan Nasional di kota Padang Panjang, sedangkan secara khusus penelitian bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik di Padang Panjang.
2. Untuk Mengetahui Proses Penyelesaian Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang Panjang.
3. Untuk Mengetahui Tindak Lanjut Penyelesaian Sertipikat Ganda Hak Milik di Padang Panjang.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk memberi sumbangan pengetahuan dan pikiran dalam mengembangkan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya dan berharap bisa menjadi referensi bagi teman-teman mahasiswa serta dosen.

- b. Untuk menambah pengetahuan penulis dibidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum Agraria dan Sumber Daya Alam Fakultas Hukum Universitas Andalas pada Khususnya.
- c. Melatih kemampuan penulis agar dapat melakukan penelitian secara ilmiah dan terarah sehingga dapat dituangkan kedalam bentuk tulisan.
- d. Untuk dapat menerapkan ilmu secara teoritis yang penulis terima selama kuliah dan menghubungkan dengan data yang penulis peroleh di lapangan.

2. Manfaat Praktis

- a. Dengan penulisan hukum ini diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penulis dalam bidang hukum secara khusus Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam.
- b. Memberikan pokok pemikiran bagi orang-orang yang berkesimpung dan menaruh perhatian terhadap Penyelesaian Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Atas Tanah

E. METODE PENELITIAN

Guna memperoleh data yang kongkrit, mendapatkan hasil atau bentuk penyelesaian terhadap masalah yang penulis kemukakan sebelumnya dan untuk dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka penulis melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Metode pendekatan

Metode penelitian masalah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris yaitu pendekatan penelitian yang dilakukan dengan melihat dan mengkaji bagaimana suatu aturan di implementasikan

dilapangan.¹¹ Khususnya yang berkenaan dengan Penyelesaian Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yang mana metode ini merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau yang berlangsung tentang penyelesaian sertipikat ganda tanah hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional di kota Padang Panjang, tujuannya agar dapat memberikan seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undang yang berlaku. Dengan maksud utama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memeperkuat teori-teori lama, atau dalam rangka menyusun teori-teori baru.¹²

3. Sumber data dan jenis data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang langsung didapat dari penelitian atau lapangan (*field research*) untuk mendapatkan dan mengumpulkan data mengenai permasalahan yang berhubungan dengan tulisan ini.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu antara lain.

¹¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, Hlm 73

¹² Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Universitas Indonesia, 2006, Hlm 10

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang terbentuk autoratif bahan hukum terdiri atas : (a) peraturan perundang-undangan (b) catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan dan (c) putusan hakim yang terkait dengan penelitian ini antara lain:

a. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia

Tahun 1945

b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

Pokok-pokok Agraria

c. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran

Tanah

d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Tanah

e. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan

Pertanahan Nasional

f. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997

g. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

2006

h. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun

2006

i. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

2011

2. Bahan Hukum Sekunder



Bahan Hukum Sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas:

- (a) buku-buku teks yang membicarakan suatu dan atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum,
- (b) kamus-kamus hukum, (c) jurnal-jurnal hukum dan (d) komentar-komentar atas putusan hakim.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara (*interview*) adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (*face-to-face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.¹³ Penelitian ini dilakukan dengan mewawancarai narasumber yang dirasa mampu memberi informasi-informasi penting yang dibutuhkan untuk penulisan skripsi yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa sertipikat ganda yaitu Kasi Survey Pengukuran dan Pemetaan, Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan Kasi Sengketa Konflik dan Perkara.

b. Studi Dokumen dan Kepustakaan

Penelitian ini dilakukan dengan mencari dokumen-dokumen penting yang terkait dengan penyelesaian sertipikat ganda tanah hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional. Kemudian menyesuaikannya dengan aturan-aturan yang ada, dokumen ini dapat berupa rekaman, database,

¹³ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, Hlm.82

arsip dan surat-surat lain yang berkaitan dengan penyelesaian sertipikat ganda tanah hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang Panjang.

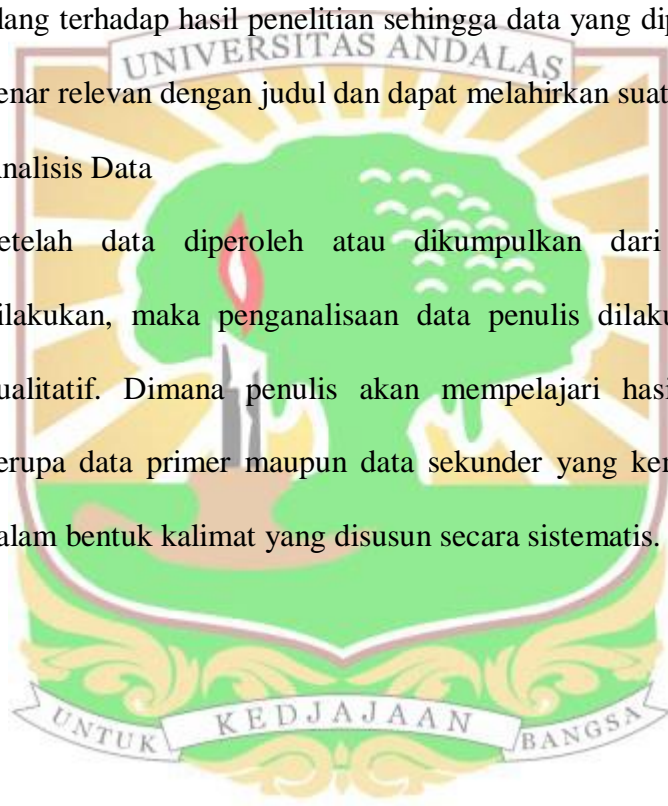
4. Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan proses editing, yaitu kegiatan memilih kembali data-data yang diperoleh atau melakukan pengecekan ulang terhadap hasil penelitian sehingga data yang dipergunakan benar-benar relevan dengan judul dan dapat melahirkan suatu kesimpulan.

b. Analisis Data

Setelah data diperoleh atau dikumpulkan dari penelitian yang dilakukan, maka penganalisaan data penulis dilakukan dengan cara kualitatif. Dimana penulis akan mempelajari hasil penelitian baik berupa data primer maupun data sekunder yang kemudian dijabarkan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Inti dari ketentuan tersebut menentukan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

1. Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur

dengan peraturan pemerintah.¹⁴ Pemerintah juga mewajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan pembebanan hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 21 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P Parlindungan Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.¹⁵

Menurut M.Yamin Lubis pendafataran tanah dalam bahasa latin “*Capistratum*” maksunya dalam bahasa indonesia adalah suatu register atau kapita atau unit yang dibuat untuk pajak tanah romawi, yang berarti suatu teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah.¹⁶

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa : “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang

¹⁴ *Op.Cit.*, A.P.Parlindungan, Hlm.13.

¹⁵ Umar said, Suratman dan Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Pres, Malang, 2015, Hlm.214.

¹⁶ *Ibid.*, Hlm.215.

tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setia pada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti tanah yang kuat.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechtscadaster* atau *legalcadaster*). Selain *rechtskadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*Fiscal Cadaster*). Kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi :

1. Kepastian hak yang didaftar
2. Kepastian subjek hak
3. Kepastiian objek hak.¹⁷

¹⁷ *Ibid.*, Hlm.205.

Dibawah ini dikutip selengkapnya Ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi:

1. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan

dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informal tersebut, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Karena terbuka untuk umum maka daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut sebidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan (Pasal 4 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997).

4 Asas-asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo dalam pendaftaran tanah ada 2 macam

asas, yaitu :

1. *Asas Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.

2. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.¹⁸

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu :

1. Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

¹⁸ *Ibid.*, Hlm.218.

Asas terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

5. Asas Terbuka

Dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal-pasal tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah

Nomor 10 Tahun 1961 Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan oleh pemerintah berdasarkan pada suatu rencana jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan nasional. Dalam hal ini suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

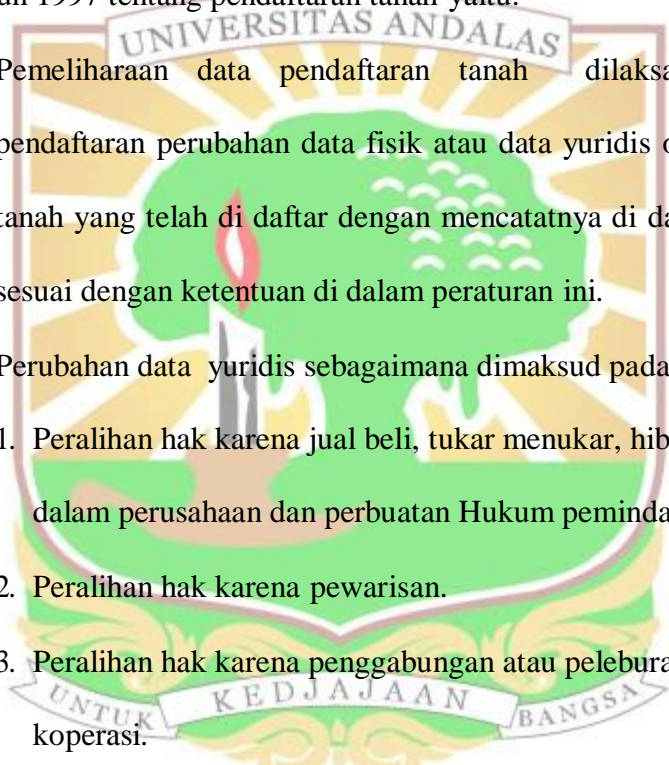
Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan Sertipikat
- d. Penyimpanan data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.¹⁹

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

¹⁹ *Ibid.*, Umar said, Suratman dan Noorhudha Muchsin, Hlm.234.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 94 peraturan Menteri Agraria atau kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu:

- 
- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah di daftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
 - b. Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 1. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan Hukum pemindahan hak lainnya.
 2. Peralihan hak karena pewarisan.
 3. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
 4. Pembebanan hak tanggungan.
 5. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.
 6. Pembagian hak bersama
 7. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.

8. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
- c. Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
1. Pemecahan bidang tanah
 2. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
 3. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.²⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan melihat ketentuan Pasal 19 UUPA diketahui bahwa hasil dari pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat.

Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya Hak atas Tanah menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia Sertipikat Hak Atas Tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Sertipikat menurut Pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961 adalah sebutan atas surat tanda bukti yang diterbitkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah.

²⁰ *Ibid.*, Hlm.236.

Sertipikat menurut UUPA diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c adalah tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan

2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertipikat hak atas tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek yang berhak atas tanah tersebut.²¹ Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum didalam sertipikat hak atas tanah tersebut. Data fisik keterangan mengenai latak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar serta keterangan yang mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya, sedang data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar. Pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya. Sebagaimana juga diatur di dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah

Adanya sertipikat tanah maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertipikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak tanah seseorang.

²¹ *Op.Cit.*, Andi Hartanto, Hlm.104.

Fungsi utama sertipikat menurut Effendi Perangin yaitu sebagai alat bukti hak atas tanah dan Hak Tanggungan. Jadi dapat diketahui kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak yang pada dasarnya dijamin oleh Undang-undang karena didalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat atau ditulis oleh pejabat berwenang (Kantor Pertanahan) maka data-data tersebut dianggap benar.

Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi dalam kenyataannya sertipikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Pada dasarnya kekuatan pembuktian hak sertipikat pengganti hak atas tanah sama kedudukannya seperti halnya sertipikat asli. Apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti maka secara yuridis sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya menjadi tidak berlaku demi hukum karena sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut didukung dengan adanya asas publisitas yang dianut oleh Indonesia sehingga apa bila ada pihak lain yang merasa keberatan dengan diterbitkannya hak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatannya disertai dengan bukti yang menguatkan keterangannya. Hal tersebut melindungi kepentingan hukum pemegang hak terhadap segala gangguan yang diakibatkan penyalahgunaan sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya.

3. Sertipikat ganda

Sertipikat ganda adalah diterbitkannya lebih dari satu sertipikat untuk sebidang tanah oleh kantor Pertanahan. Akibatnya terjadi tumpang tindih hak, baik seluruhnya atau sebagian.²² Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya.

Hal semacam ini disebut pula “Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut²³

Tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda yaitu

1. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang.
2. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
3. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan.

Hal ini disebabkan karena sertipikat–sertipikat dimaksud diatas telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti.

4. Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal yang dimaksud memang dimungkinkan.

Sertipikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan didaerah perbatasan kota dimana

²² Op.Cit., Elza Syarief, Hlm.66.

²³ Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I – Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II – Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, Hlm.139.

untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya.

C. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk Departemen Dalam Negeri dan merupakan suatu Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND) yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan²⁴.

2. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional

1. VISI

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

2. MISI

²⁴<http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas> diakses pada tanggal 30 oktober 2016 jam 20.00wib

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
- b. peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
- c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
- d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.²⁵

3. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah membantu

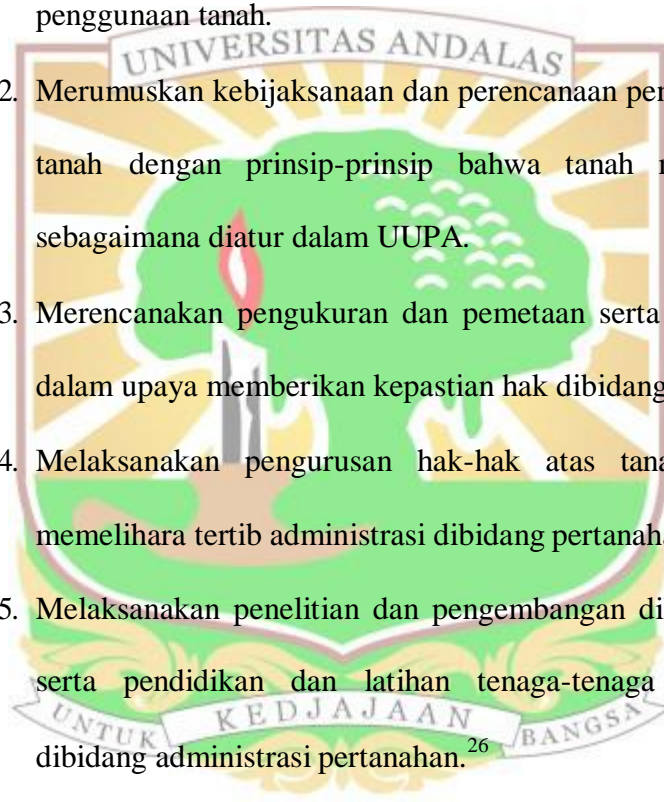
Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan

²⁵ <http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas> diakses pada tanggal 30 oktober 2016 jam 20.10wib

baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pendaftaran tanah, pengukuran hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah.
2. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai sosial sebagaimana diatur dalam UUPA.
3. Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak dibidang Pertanahan.
4. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi dibidang pertanahan.
5. Melaksanakan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan dibidang administrasi pertanahan.²⁶



4. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan

1. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya.

²⁶ *Op.Cit*, Ali Achmad Chomzah, Hlm.9

Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Beberapa faktor yang menyebabkan sengketa pertanahan, yaitu :

- a. Administrasi pertanahan yang dimasa lalu kurang tertib.
- b. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih
- c. Penerapan hukum pertanahan yang tidak konsisten
- d. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen.²⁷

2. Jalur Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternative Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam bahasa Inggris di sebut *Alternative Disputes Resolution* (ADR). Dan ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK). Menurut Philip D. Bostwick ADR adalah sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan :

- a. Menyelesaikan sengketa hukum di luar pengadilan demi keuntungan para pihak
- b. Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi

²⁷ *Op.Cit*, Elza Syarief, Hlm.177.

- c. Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya di ajukan ke pengadilan.²⁸

Menurut Yudha Pandu proses penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan pada umumnya dapat melalui cara berikut :

a. Negosiasi

Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya, agar tercapai suatu kesepakatan. Dengan begitu mereka dapat bekerja sama lagi.

b. Proses mediasi (*mediatoin*)

Di dalam bahasa inggris disebut *mediation*, menurut M.Echols dan Hasan Shadily adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi. Mediaror adalah orang yang menjadi penengah.

Menurut Priyatna Abdurrasyid mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan dari pihak ketiga yang independen sebagai mediator (penengah), namun penengah tidak diberi wewenang untuk mengambil keputusan yang mengikat.

c. Proses konsiliasi

Konsiliasi (*conciliation*) dapat diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar mereka sepakat menyelesaikan masalah.

Oppenheim mengatakan konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya ke suatu komisi orang-orang

²⁸ *Ibid.*, Hlm.247.

yang bertugas untuk menguraikan atau menjelaskan fakta-fakta dan biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan, membuat usulan usulan guna penyelesaian persoalan. Namun keputusan tersebut tidak mengikat.

d. Proses fasilitasi (*facilitation*)

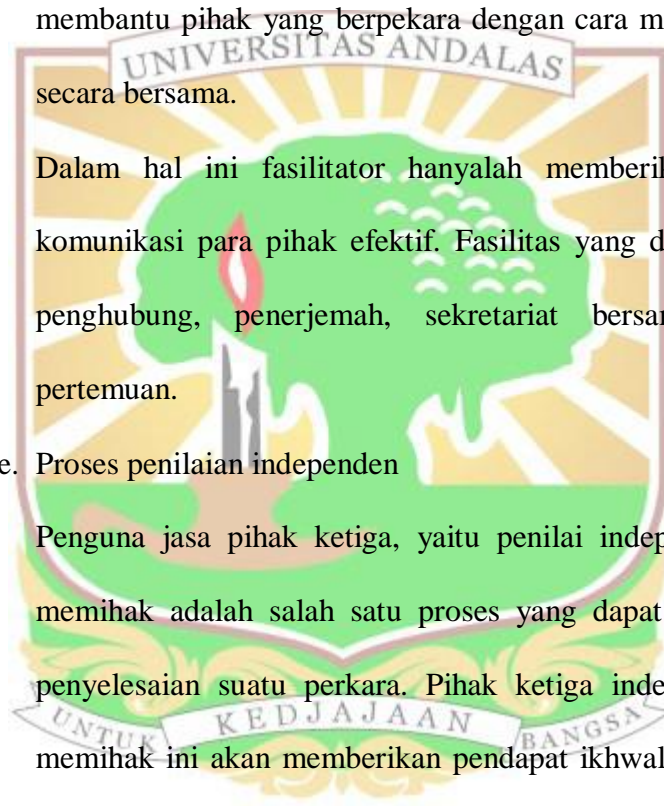
Dalam perkara yang melibatkan lebih dari dua pihak dibutuhkan adanya pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Tugasnya membantu pihak yang berpekar dengan cara mencari jalan keluar secara bersama.

Dalam hal ini fasilitator hanyalah memberikan fasilitas agar komunikasi para pihak efektif. Fasilitas yang dimaksud termasuk penghubung, penerjemah, sekretariat bersama atau tempat pertemuan.

e. Proses penilaian independen

Pengguna jasa pihak ketiga, yaitu penilai independen yang tidak memihak adalah salah satu proses yang dapat digunakan dalam penyelesaian suatu perkara. Pihak ketiga independen dan tidak memihak ini akan memberikan pendapat ikhwal fakta-fakta dalam perkara. Pihak-pihak yang berpekar menyetujui pendapat penilaian independen menjadi suatu keputusan final dan mengikat. Pihak-pihak bersengketa juga dapat menjadikan pendapat atau saran dari penilai independen sebagai bahan pertimbangan dalam negoisasi selanjutnya.

f. Proses arbitrase



Arbitrase berasal dari kata *arbitrate* (bahas latin) yang berarti kekuasaan. Husein dan A. Supriani menyebut arbitrase sebagai kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan.

Pengertian arbitrase menurut Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 30 tahun 1999 adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.²⁹



²⁹ *Ibid.*, Hlm.248.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013). Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

1. Visi Misi Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang

VISI: Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia

MISI: Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air

dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.

4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

2. Fungsi Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.

9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan atau milik negara atau daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

3. 11 Agenda Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang

Adapun beberapa Agenda Kebijakan BPN RI adalah sebagai berikut:

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenureship*).
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

4. Empat Prinsip Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang

Diawali dari tahun 2005, pertanahan nasional dibangun dan dikembangkan atas dasar empat (4) prinsip pengelolaan:

1. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat,
2. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keadilan penguasaan dan pemilikan tanah,
3. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan Kebangsaan Indonesia,
4. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada harmoni sosial

5. Susunan Organisasi dan Personil BPN Kota Padang Panjang

Dalam Pelaksanaan tugas, nama-nama personil yang memegang jabatan pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang adalah sebagai berikut :

Kepala Kantor	: NORA ENDO MAHATA
Kasubbag Tata Usaha	: IFNA ADRIANI, SE
Kasi Survey, Pengukuran dan Pemetaan	: BASTIAN, A.Ptnh
Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah	: ZALDIMAR, SH
Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan	: YUSRIZAL, SH
Kasi Pengendalian dan Pemberdayaan	: ELMISRA
Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara	: KHAIRUL FINDRA A.Ptnh

6. Tugas dan Fungsi Seksi BPN Kota Padang Panjang

a. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan sesuai Keputusan Kepala BPN Nomor 4 tahun 2006, melaksanakan tugas dengan kegiatan sebagai berikut

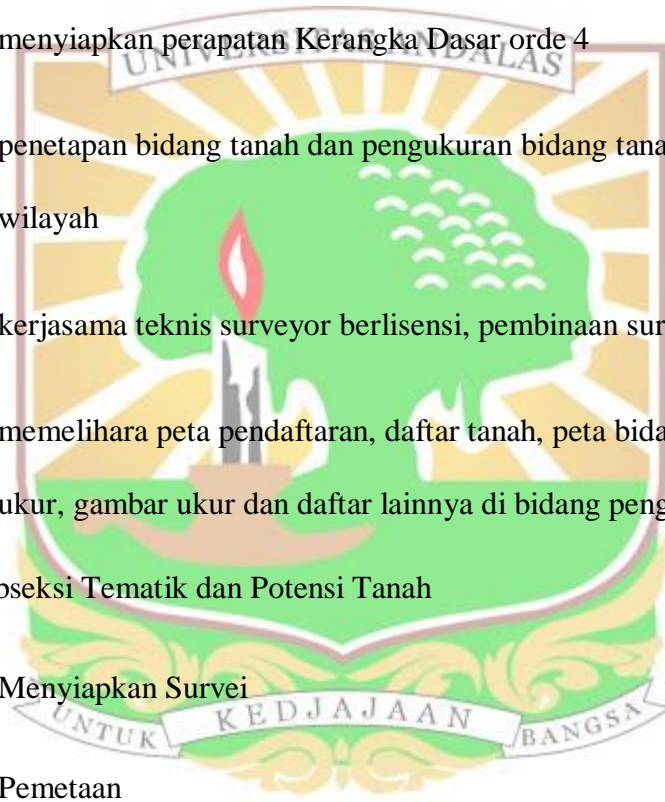
1. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan

Sesuai dengan tugas pokoknya, maka Subseksi Pengukuran dan Pemetaan mempunyai tugas antara lain :

- a. menyiapkan perapatan Kerangka Dasar orde 4
- b. penetapan bidang tanah dan pengukuran bidang tanah batas kawasan wilayah
- c. kerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi
- d. memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar lainnya di bidang pengukuran

2. Subseksi Tematik dan Potensi Tanah

- a. Menyiapkan Survei
- b. Pemetaan
- c. Pemeliharaan dan pengembangan peta tematik
- d. Survei potensi tanah



- e. pemeliharaan peralatan teknis dan komputerisasi
- f. pembinaan pejabat penilai tanah

b. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Menurut Keputusan Kepala BPN Nomor 4 tahun 2006, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas dengan 4 (empat) Subseksinya telah melakukan pekerjaan rutin dan proyek.

1. Subseksi Penetapan Hak Tanah

Subseksi Penetapan Hak Tanah, sesuai dengan tugasnya yakni :

- i. menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan
- ii. saran atau pertimbangan mengenai penetapan HM, HGB dan HP
- iii. perpanjangan jangka waktu
- iv. pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah
- v. penetapan dan rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan atau pendaftaran hak tanah perorangan

2. Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah

Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah, telah melaksanakan pekerjaan sebagai berikut :

- a. menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan

- b. saran dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik dan hak pakai, hak guna bangunan dan hak pengelolaan bagi instansi pemerintah, badan hukum pemerintah
- c. perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah
- d. rekomendasi pelepasan dan tukar menukar tanah pemerintah

3. Subseksi Pendaftaran Hak

Subseksi Pendaftaran Hak, telah melaksanakan tugas sebagai berikut :

- a. menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf
- b. menyiapkan data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan
- c. memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah, dan warkah, serta daftar lainnya di bidang pendaftaran tanah

4. Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Subseksi ini melaksanakan tugas sebagai berikut :

- a. menyiapkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah
- b. bimbingan terhadap PPAT
- c. sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah

c. Seksi Pengaturan dan Penataan Tanah

Menurut Keputusan Kepala BPN Nomor 4 tahun 2006, Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan telah melaksanakan tugas yang bertumpu pada 2 (dua) Subseksi, yakni :

1. Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

- a. menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukan, pemeliharaan dan penggunaan tanah, rencana penataan kawasan.
- b. pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan zoning.
- c. penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, berkaitan dengan Panitia Pemeriksaan Tanah „A“.
- d. penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, tidak dilaksanakan karena ketiadaan obyek.
- e. penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, berupa peta-peta.
- f. melaksanakan pengumpulan dan pengolahan dan pemeliharaan data tekstual dan spasial.

2. Subseksi *Landreform* dan Konsolidasi Tanah :

- a. Kegiatan Aspek Permohonan Hak.

- b. Pemberian Izin Lokasi

d. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Menurut Keputusan Kepala BPN Nomor 4 tahun 2006, Seksi ini mempunyai tugas telah melaksanakan kegiatan yang bertumpu pada ke 2 (dua) Subseksinya.

1. Subseksi Pengendalian Pertanahan

Subseksi ini telah melaksanakan tugas antara lain sebagai berikut :

- a. menyiapkan pengelolaan basis data untuk pelayanan pertanahan,
- b. melakukan inventarisasi dan identifikasi, penyusunan saran tindak dan langkah penanganan,
- c. menyiapkan bahan koordinasi usulan penertiban dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah,
- d. pemantauan, evaluasi, harmonisasi dan pensinergian kebijakan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah negara.
- e. penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.

2. Subseksi Pemberdayaan Masyarakat

Subseksi ini telah melaksanakan tugas sebagai berikut :

- a. menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan partisipasi

masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan.

- b. melakukan kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah kabupaten/kota, lembaga keuangan dan dunia usaha serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

e. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Menurut Keputusan Kepala BPN Nomor 4 tahun 2006, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara telah melaksanakan tugas yang terkonsentrasi pada 2 (dua) Subseksi, yakni :

1. Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan telah melaksanakan tugas, antara lain :

- a. menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan
- b. usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah.
- c. pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.

7. Kronologi Kasus Sertipikat Ganda Yang Diselesaikan Melalui Badan Pertanahan Kota Padang Panjang :

Contoh kasus sertipikat ganda yang diselesaikan melalui BPN kota Padang Panjang, Kronologi kasus :

1. Pada tahun 1995 telah terbit sertipikat tanah dengan lokasi Jl.Prof Hamka RT.008 Kel.Bukit Surungan Kec.Padang Panjang Barat atas nama Yusni Naid dengan hak milik nomor 230/1994.
2. Pada tahun 2010 Yusni Naid meninggal dunia
3. Pada tahun 2012 sertipikat hak milik nomor 230/Bukit Surungan balik nama kepada saudara Dicky Oktavian karena waris.
4. Pada tahun 2014 keluar sertipikat hak milik nomor 00672/2014 di Lokasi tanah yang sama dengan nama Indah Putri Utami sebab jual beli dari nama pemegang hak 1. Rita Angraini 2. Teti Irma Suryani
5. Dicky oktavian dan Teti Irma Suryani merupakan Sepupu
6. Tanah milik saudara Dicky dan Teti bersebelahan sehingga saat pencatatan batas-batas tanah milik saudari Teti oleh Petugas Ukur Teti juga mengatakan tanah milik Dicky sebahagian miliknya.
7. Sehingga terdapat sertipikat ganda sebahagian (*overlap*) terhadap kedua sertipikat.

Penyelesaian sengketa sertipikat ganda oleh BPN Kota Padang Panjang. Tekait sengketa sertipikat ganda di BPN kota Padang Panjang antara pengugat saudara Dicky Oktavian dan tergugat saudari Tety Irma Suryani S.pd berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Khairul Findra A.Ptnh mengatakan BPN kota Padang Panjang yang diberikan kewenangan dalam menyelesaikan sengketa diluar pengadilan melakukan langkah mediasi antara pihak pengugat dan tergugat. Mediasi yang dilalukan oleh

BPN menghasilkan jalan damai yang mana pihak tergugat saudari Teti Irma Suryani mengganti kerugian terhadap tanah milik saudara Dicky Oktavian yang di jual kepada saudari Indah Putri Utami.

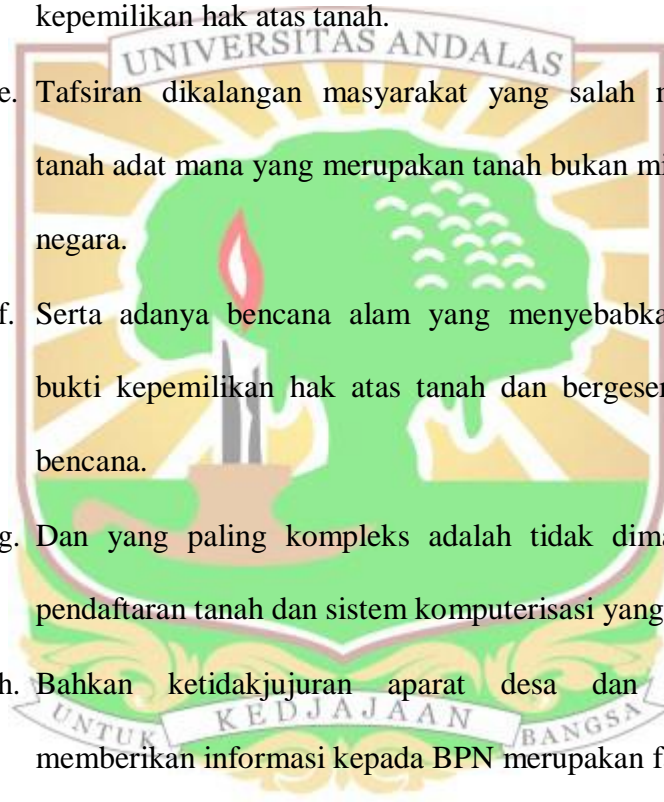
B. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik di Kota Padang Panjang.

Ada beberapa faktor yang dapat menyebabkan terjadinya sertipikat tanah ganda. Salah satunya terjadi karena kelalaian kantor pertanahan. Akibatnya terdapat lebih dari pada satu sertipikat yang di terbitkan atas tanah yang sama. Penyebab lain adalah belum tersedianya peta-peta pemilikan tanah yang lengkap, sehingga bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat tidak dapat diplot dalam peta. Umumnya sertipikat ganda terjadi karena pemilik sertipikat tidak memelihara atau menjaga tanahnya sehingga ada pihak lain yang menduduki atau menggarapnya. Setelah beberapa lama orang yang menduduki atau menggarap memohon agar tanah tersebut disertipikatkan atas namanya. Untuk itu dia biasanya akan menyiapkan dokumen termasuk surat dari aparat desa dan surat-surat pembayaran pajak. Adapun badan pertanahan nasional tidak mengetahui bahwa bidang tanah tersebut sudah bersertipikat. Timbulah apa yang dikenal sebagai sertipikat ganda.

Faktor-faktor yang menyebabkan seripikat ganda 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 mana yang merupakan tanah bukan milik adat atau tanah negara.
- f. Serta adanya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bergesernya tanah setelah bencana.
- g. Dan yang paling kompleks adalah tidak dimanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan sistem komputerisasi yang belum modern.
- h. Bahkan ketidakjujuran aparat desa dan pemohon dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama.³⁰



Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda di wilayah kerja Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang :

1. Tidak adanya itikad baik dari pemohon

Pemohon yang mengajukan sertipikat tanah kepada BPN kota Padang

Panjang tidak mempunyai itikad baik yaitu pemohon sudah tetap

³⁰Angga. B. Ch. Eman, *Jurnal Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*. Lex Vol.I No.5, 2013, Hal.35

mengajukan persertipikatan tanah walaupun atas tanah tersebut BPN Kota Padang Panjang telah mengeluarkan sertipikat tanah sebelumnya.

2. Kesalahan BPN kota Padang Panjang dalam pengukuran dan pemetaan tanah.

Petugas pencatatan dan Pemetaan tidak menanyakan langsung perihal batas-batas tanah atau apakah tanah tersebut sudah bersertipikat atau dimiliki pihak lain kepada warga sekitar tempat lokasi tanah yang akan disertipikatkan tersebut. Akibat ketidak hati-hatian tersebut petugas tetap memprosesnya sehingga dikeluarkannya sertipikat lain diatas tanah yang sama.

3. Pencatatan dan pemetaan masih dilakukan secara manual.

Petugas melakukan pencatatan dan pemetaan tanah dengan langsung terjun kelapangan untuk melihat batas-batas tanah serta merekap data-data tersebut secara tertulis. Setelah tahun 2014 di BPN kota Padang Panjang mulai menggunakan sistem komputer dan Prona (peta citra) sehingga kecil kemungkinan terjadi sertipikat tumpang tindih atau overlap.

4. Kurangnya sumber daya manuasia (SDM) di BPN kota Padang Panjang

Tidak memadainya jumlah dan kemampuan anggota Subseksi pengukuran dan pemetaan di Badan Pertanahan Nasional Padang Panjang. Akibat kurangnya sumber daya manusia ini menyebabkan terhambatnya kinerja BPN dalam pencatatan, pengukuran dan pemetaan tanah di Padang Panjang.³¹

³¹ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Bastian A.Ptnh Kepala Seksi Survey, Pengukuran Dan Pemetaan, Hari Senin, Jam 09.00 Wib, Tanggal 6 Maret 2017.

C. Proses Peyelesaian Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Oleh Badan

Bertanahan Nasional di Kota Padang Panjang.

Dasar hukum penyelesaian sengketa oleh BPN di atur melalui peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 Pasal 86 ayat (2) : “ untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya maka daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di kantor petanahan dan kantor kepala desa atau kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.³²

Sesuai peraturan kepala BPN-RI Nomor 3 tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja BPN-RI pada Pasal 346, pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang deputi V. Deputi ini membawahi :

- a. Direktorat konflik pertanahan
- b. Direktorat sengketa pertanahan
- c. Direktorat perkara pertanahan

Proses dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan yakni :

1. Pihak yang merasa dirugikan mengajukan pengaduan ke seksi sengketa konflik dan perkara di BPN kota Padang Panjang.

³² Angga. B. Ch. Eman, *Jurnal Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*. Lex Vol.I No.5, 2013, Hal.36

2. Pengaduan dari pihak ditindak lanjuti oleh BPN selama 60 hari dalam mengidentifikasi masalah
3. BPN meneliti masalah yang 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.³³

Dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang mengambil langkah mediasi.³⁴ Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian masalah antara kedua belah pihak dengan pihak ketiga sebagai mediator yaitu BPN . Menurut Priyatna Abdurasyid, mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen sebagai mediator (penengah), namun penengah tidak diberi wewenang untuk mengambil keputusan yang mengikat.³⁵

³³ Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah, PT Gramedia, Jakarta, 2012, Hal.277

³⁴ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Khairul Fidra A.Ptnh Kepala Seksi Survey, Pengukuran Dan Pemetaan, Hari Selasa, Jam 09.00 Wib, Tanggal 7 Maret 2017.

³⁵ *Op.Cit.* Elza Syarief Hlm. 249

Mediator juga merupakan seorang fasilitator yang, jika diperlukan dalam beberapa bentuk mediasi memberikan evaluasi yang tidak mengikat mengenai nilai perselisihan. Tetapi dia tidak diberi wewenang membuat keputusan yang mengikat. Keberhasilan proses mediasi ini sangat tergantung pada keinginan para pihak untuk berbicara satu sama lain dan menetapkan sasaran pembahasan untuk menemukan solusi yang dapat diterima masing-masing pihak. Peran mediator sendiri dalam membantu para pihak adalah secara sistematis berusaha mengisolasi isu-isu konflik agar tidak melukai para pihak. Jika proses mediasi tidak berhasil, para pihak masih dapat didorong menyelesaikan konfliknya dengan cara lain. Mengembangkan dan mencari berbagai kemungkinan untuk menyelesaikan konflik merupakan tugas mediator. Juga mencari kesepakatan yang dapat mengakomodasi kepentingan masing-masing pihak bersengketa.

Proses Mediasi yang dilakukan BPN kota Padang Panjang:

1. Pihak penggugat memasukan surat permohonan penyelesaian sengketa pertanahan ke BPN.
2. BPN melakukan pemanggilan tertulis kepada pihak penggugat.
3. BPN mendengarkan keterangan dari pihak penggugat terkait bukti kepemilikan atas tanah dan membuatkan Berita Acara Pemeriksaan (BAP).
4. Lalu BPN melakukan panggilan tertulis kepada pihak tergugat dan meminta keterangan terkait bukti kepemilikan atas tanah yang di sengketa dan membuatkan Berita Acara Pemeriksaan (BAP).

5. BPN melakukan pemanggilan tertulis terhadap saksi terkait.
6. BPN meminta keterangan terhadap saksi yang dirasa perlu terkait dengan sengketa tanah tersebut dan membuatkan BAP sesuai dengan keterangan saksi.
7. BPN memanggil kembali pihak penggugat dan mengkonfrontasi kedua BAP dari pihak tergugat dan saksi serta membuatkan BAP
8. BPN memanggil kembali pihak tenggugat dan mengkonfrontasi kedua BAP dari pihak penggugat serta membuatkan BAP.
9. BPN memanggil masing-masing pihak untuk diminta solusi permasalahan dari sengketa ini. BPN menyarankan masing-masing pihak untuk berdamai.
10. Apabila tidak ada perdamaian maka BPN menyarankan agar sengketa ini dilanjutkan ke pengadilan.³⁶

D. Tindak Tanjut Dari Penyelesaian Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang Panjang.

Badan Pertanahan Nasional mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian masalah pertanahan yang mereka tempuh adalah musyawarah. Mereka berwenang melakukan mediasi, negosiasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan suatu kesepakatan diantara para pihak.

³⁶ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Khairul Fidra A.Ptnh Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, Hari Selasa, Jam 09.00 Wib, Tanggal 7 Maret 2017.

BPN, kantor wilayah BPN Provinsi, Kantor Pertanahan kabupaten/kota menyelesaikan sengketa tanah garapan, masalah ganti rugi, dan satuan tanah untuk pembangunan, masalah tanah kosong, dan masalah tanah ulayat. Pemerintah kabupaten/kota hanya sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilaksanakan oleh BPN. Setelah dilakukan mediasi dengan hasil para pihak sepakat berdamai maka salah satu sertipikat hak milik atas tanah harus dibatalkan.³⁷

Kewenangan Pembatalan sertipikat tanah oleh BPN diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Butir aturan lebih detail terdapat dalam Pasal 71 ayat (1) Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan atau penerbitan sertipikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang sah. Ayat (2) Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:

- a. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap
- b. Hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi
- c. Keterangan dari penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah
- d. Surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi.

³⁷ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Zaldimar.,SH Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, Hari Rabu, Jam 09.00 Wib, Tanggal 9 Maret 2017.

Mekanisme pembatalan sertipikat hak milik :

1. Melalui BPN kota Padang Panjang

Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor BPN Kota Padang Panjang meliputi letak tanah yang bersangkutan, dengan dilampiri berkas-berkas, berupa:

1. Fotocopy surat bukti identitas dan surat bukti kewarganegaraan (perorangan) atau fotokopi akta pendirian (badan hukum)
2. Fotokopi surat keputusan dan atau sertipikat
3. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor BPN kota Padang Panjang:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
2. Mencatat dalam formulir isian
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik apabila masih diperlukan.

2. Selanjutnya Ke Kantor Wilayah BPN SUMBAR

Dalam hal permohonan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah akan mencatat dalam formulir tertentu yang telah ditetapkan dan memeriksa serta meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap, segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Dalam hal permohonan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala kantor wilayah, Kepala kantor wilayah menerbitkan keputusan

pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

3. Selanjutnya ke Kementerian Agraria

Setelah menerima berkas permohonan, Menteri memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memeriksa meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap, segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya serta mencatat dalam formulir tertentu yang telah ditetapkan.

Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atau penolakan disertai dengan alasan penolakannya.³⁸

Contoh kasus :

Pihak yang bersengketa sebelumnya penggugat saudara Dicky Oktavian dan tergugat saudari Teti Irma Suryani akhirnya berdamai, dengan syarat tergugat membayar uang ganti rugi atas tanah yang telah bersertipikat dengan nomor 230/1994 yang telah tergugat jual kepada pihak ketiga sebagai saksi yaitu saudari Putri Indah Utami. Dan BPN Kota Padang Panjang membatalkan sertipikat tanah atas nama Dicky Oktavian setelah dibayarkan uang ganti kerugian.

³⁸ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Zaldimar.,SH Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, Hari Selasa, Jam 09.00 Wib, Tanggal 7 Maret 2017.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor Apa Yang Menyebabkan Terjadinya Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Di Padang Panjang.
 - a. Tidak adanya itikad baik dari pemohon
 - b. Kesalahan BPN kota Padang Panjang dalam pengukuran dan pemetaan tanah.
 - c. Pencatatan dan pemetaan masih dilakukan secara manual.
 - d. Kurangnya sumber daya manusia (SDM) di BPN kota Padang Panjang
2. Proses penyelesaian sertipikat ganda tanah hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional kota Padang Panjang melalui cara mediasi yaitu BPN kota Padang Panjang sebagai mediator atau penengah para pihak yang bersengketa. Dalam proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh BPN kota Padang Panjang sudah sesuai aturan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 Pasal 86 ayat (2) dan Peraturan Kepala BPN-RI nomor 3 tahun 2006.
3. Tindak lanjut penyelesaian sertipikat ganda Tanah hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional di Padang Panjang. Setelah dilakukannya mediasi dengan hasil para pihak berdamai, maka BPN kota Padang Panjang melakukan pembatalan sertipikat tanah salah satu pihak yang bersengketa.

B. Saran

1. Pihak Badan Pertanahan Nasional harus lebih berhati-hati dan teliti dalam mengeluarkan sertipikat atas tanah.
2. Badan Pertanahan Nasional harus berperan aktif di dalam menyelesaikan sengketa sertipikat tanah ganda khususnya berkaitan dengan hak milik.
3. Harus ada aturan yang jelas dalam proses pembatalan sertipikat tanah hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

A“an Efendi, 2016, *Hukum Penyelesai Sengketa Lingkungan*, Sinar Grafika,
Jakarta

AliChomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-
Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-
Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta

Amirudin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian
Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

AP. Parlindungan, 2009, *Hak-hak Atas Tanah di Indonesia*, Mandar Maju
, Bandung.

Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksan
aannya*, Alumni, Bandung

Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA
Isidan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta

Bambang Sunggono, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta

J. Andi Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah
Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia,
Surabaya

Elza Syarif, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, PT Gramedia, Jakarta

Hasan Wargakusumah, 1995, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakar
ta.

Kartini Muljadi, 2008, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta

Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Universitas Indonesia

Umar Said, Suratman Dan Noorhudha Muchsin, 2015, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Pers, Malang

Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria Dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta

WantjikSaleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

B. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011

C. Website

<http://www.bpn.go.id>

D. Jurnal

Angga. B. Ch. Eman, 2013, *Penyelesaian Terhadap sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Lex Et Societis Vol.I

