

**PENYELESAIAN ATAS PERSOALAN SERTIPIKAT GANDA HAK ATAS
TANAH DI WILAYAH BPN KOTA JAKARTA SELATAN**

Nindeut Tualeka¹, Endang Suprapti², M. Wira Utama³

Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa , Jakarta, Indonesia

dewytualeka@gmail.com , endangspt0@gmail.com , utamawira@gmail.com

Abstrak

Di dalam lingkungan masyarakat masih banyak terjadi permasalahan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, salah satunya mengenai sertipikat ganda. Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimanakah faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda ini serta upaya dalam menyelesaikan permasalahan hukum terkait sertipikat ganda ini. Tentang Peraturan Presiden RI No. 48 Tahun 2020 tentang BPN, serta Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 dan UUPA No. 5 tahun 1960. Tentang sertipikat ganda, yang dengan metode penelitian hukum yuridis empiris dan yuridis normatif disimpulkan: 1. Faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda ini dikarenakan adanya dua faktor yaitu eksternal dan juga faktor internal. Faktor eksternal sendiri disebabkan karena adanya ketidakpahaman masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak menyadari jika tanah yang telah dimilikinya sebenarnya sudah dimiliki oleh orang lain. Selanjutnya faktor internal juga disebabkan oleh adanya oknum BPN, yang mana memanfaatkan jabatannya untuk melakukan tindakan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi masyarakat itu sendiri. 2. Dalam hal ini penulis akan melakukan analisis tentang penyelesaian terkait faktor eksternal dan juga faktor internal berdasarkan hasil penelitian penulis. Penyelesaian atas faktor eksternal berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui putusan Nomor 199/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel, demikian pula dinyatakan batal dan kembali kepada status semula yaitu Tanah Negara bekas ak Milik Nomor: 2856/Pasar Minggu (dahulu Sertipikat HGB. Nomor:118/Pasar Minggu) atas nama Tergugat Iskak Perluhutan Napitupulu, SH. Untuk dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional baik tingkat Jakarta Selatan maupun Kanwil BPN. Sedangkan untuk faktor penyelesaian faktor internal, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui putusan Nomor 743/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel dan surat keterangan Inkracht Nomor W10.U3/2420/HK.02/2/2023 menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 11142/Bintaro/2019 atas nama Octa Raharjo dan Bunadi Tjatnika dan menyatakan tanah seluas 4.464 M2 senilai Rp 44 Miliar yang berasal persil 101 dan girik 1340 adalah milik ahli waris Haji Nimun Bin Haji Midan yang tidak pernah diperjualbelikan.

Kata kunci: Penyelesaian Sertipikat Ganda;

1. Pendahuluan

Tanah merupakan unsur penting bagi manusia dalam menjalani kehidupan dan bertahan hidup, bagi bangsa Indonesia yang merupakan Negara agraris atau kepulauan, tanah jelas memiliki peran penting bagi kehidupan setiap orangnya. Bagi negara dan pembangunan, tanah menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena dengan kedudukan yang demikian itulah kepemilikan, pemanfaatan, maupun penggunaan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Sejak zaman dahulu, masyarakat sudah mengenal hak milik. Di Indonesia, tanah dalam kedudukannya sebagai hak milik terdapat dimana-mana dalam masyarakat, dan bukan merupakan suatu hal baru. Dalam masyarakat adat, hak perorangan atas tanah dipegang oleh persekutuan (komunitas). Hak dari pada persekutuan dinamakan oleh *Van Vollenhoven* dengan "*beschikkingsrecht*" (hak ulayat), sedangkan Soepomo menamakannya dengan "hak pertuanan".

Sesuai dengan norma hukum, semua kepemilikan terhadap barang baik bergerak maupun tidak bergerak (tanah) harus dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan. Atau dengan kata lain, kepemilikan suatu benda yang tidak dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan sama halnya tidak memiliki benda. Khusus kepemilikan terhadap tanah (benda tidak bergerak) sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria: bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan Alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara.

Berhubungan dengan hal tersebut diatas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagaimana termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membenaninya.

Pendaftaran tanah juga termuat dalam ketentuan Pasal 19 UUPA: untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh

Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

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

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah. Tujuan pendaftaran tanah yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
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 dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Disamping itu, persoalan mengenai pertanahan sering kali menimbulkan konflik yang berkepanjangan antara orang dengan orang maupun orang dengan badan hukum. Untuk saat ini ada banyak sekali kasus yang berkaitan dengan satu bidang tanah yang sama atau yang sering kita sebut dengan sertipikat ganda. Salah satunya yang ramai terjadi ialah diwilayah kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jakarta Selatan.

Di dalam kehidupan sehari-hari sertipikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan, hal ini timbul karena salah satunya ada yang ganda. Timbulnya sertipikat ganda juga dikarenakan dari beberapa penyebab baik dari pihak masyarakat, kurangnya tanggung jawab dari pihak BPN kota Jakarta Selatan maupun dari pihak database yang tidak valid di wilayah kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Jakarta Selatan tersebut.

Kasus-kasus munculnya sertipikat ganda tersebut, tentunya membuat masyarakat daerah setempat khawatir dan resah jikalau tanah yang mereka beli ternyata telah dimiliki oleh orang lain atau bersertipikat ganda. Persoalan ini juga menjadi menarik bila dikaitkan dengan tugas dan tanggung jawab BPN di Wilayah Kota Jakarta Selatan yang mana secara hukum juga diatur dalam Peraturan Presiden RI Nomor 48 tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tugas dan tanggung jawab dari pihak BPN antara lain:

1. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1), Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.

2. Pasal 2 Menegaskan bahwa “BPN mempunyai tugas Pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan.
3. Dalam melaksanakan tugas serta tanggung sebagaimana dimaksud diatas, maka BPN menyelenggarakan fungsi:
 - a. Penyusunan dan penetapan Kebijakan di bidang pertanahan.
 - b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan.
 - c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan dan pendaftaran tanah.
 - d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
 - e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan.
 - f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang.
 - g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan.
 - h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.
 - i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN.
 - j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan.
 - k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
 - l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Jika kita merujuk pada Undang-undang Pokok Agraria, terdapat 2 (dua) faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda. Faktor tersebut antara lain adalah:

1. Faktor Internal, faktor internal bisa dipengaruhi oleh beberapa hal antara lain:
 - a. Karena petugas BPN tidak secara benar melaksanakan UU Pokok Agraria dan peraturan di bawahnya, sehingga terjadinya penerbitan sertipikat ganda. Ada dugaan petugas sudah abai dan lepas dari tanggung jawab.
 - b. kurangnya fungsi pengawasan yang dilakukan BPN. Artinya, BPN tidak secara serius menindaklanjuti atau melaksanakan fungsi pengawasan, sehingga terjadi peluang dari aparatnya bertindak sewenang-wenang dalam hal melaksanakan sumpah jabatan sebagai petugas BPN.
2. Selain faktor internal di atas, adapun faktor eksternal yang di pengaruhi oleh beberapa hal diantaranya, yaitu karena ketidakpahaman masyarakat dalam

melakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak menyadari jika tanah yang dimiliki sebenarnya sudah dimiliki oleh orang lain.

2. Metodologi

Pada penelitian ini Metode Penelitian yang dipakai penulis dalam penelitian ini yaitu:

1. Jenis Penelitian

Pada penelitian hukum jenis ini, dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*Law In Books*) atau hukum di konsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Metodologi Penelitian menurut jenisnya terbagi atas 2 (dua), yaitu:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Adalah proses mempelajari dengan sungguh-sungguh tentang sejarah dan konteks saat ini, serta interaksi antara individu, kelompok, lembaga, dan masyarakat secara keseluruhan.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Merupakan sebuah studi yang dilakukan dengan menggunakan sumber informasi tertulis, seperti buku, catatan, dan laporan hasil penelitian terdahulu.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam spesifikasi penelitian ini, penulis menggunakan kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif deskriptif sendiri merupakan jenis penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang fenomena atau masalah yang sedang diteliti. Penelitian ini berfokus pada deskripsi secara rinci dan mendalam mengenai karakteristik, konteks, dan kompleksitas suatu fenomena atau masalah yang diteliti.

Dalam penelitian deskriptif, penulis berusaha untuk memahami dan menggambarkan fenomena tersebut dengan menggunakan data yang terkumpul, seperti wawancara. Penelitian ini bertujuan untuk menyajikan gambaran yang komprehensif dan detail mengenai fenomena atau masalah yang sedang diteliti.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan 2 (dua) jenis pengumpulan data, yaitu Data Primer dan Data Sekunder.

a. Data Primer

Data Primer merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama (tidak melalui perantara), baik individu maupun kelompok. Data Primer secara khusus digunakan untuk menganalisis rumusan masalah. Dalam hal ini Penulis menggunakan data primer dengan metode wawancara. Wawancara

adalah teknik pengumpulan data yang melibatkan interaksi langsung antara peneliti dan responden. Wawancara dapat bersifat terstruktur (mengikuti daftar pertanyaan yang telah ditentukan sebelumnya) atau tidak terstruktur (memungkinkan respons yang lebih bebas). Dalam wawancara ini penulis berinteraksi langsung bersama pihak BPN Kota Jakarta Selatan, Pada hari Rabu tanggal 7 Juni 2023, 10.00 WIB.

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan sumber data suatu penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung, melalui media perantara (diperoleh atau dicatat oleh pihak lain).

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu Kitab Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden RI Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu buku-buku dan jurnal hukum yang dipakai sebagai pendukung pada penulisan skripsi ini.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu sumber data yang diambil dari Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- 4) Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan 2 (dua) metode pengumpulan data, yaitu menggunakan metode penelitian yuridis normatif serta metode penelitian yuridis empiris/sosiologis.

- 5) Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, data yang dikumpul dianalisis dengan menggunakan analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan mengenai masalah yang akan dibahas.

3. Analisis dan Pembahasan

3.1 Faktor-faktor Penyebab Timbulnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, menjelaskan bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Pasal tersebut merupakan dasar hukum politik pertanahan nasional yang mempunyai satu tujuan yaitu untuk kemakmuran rakyat yang digunakan mekanisme penguasaan oleh Negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam sebuah Undang-undang tersendiri, yaitu dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA dinyatakan akhir kegiatan pendaftaran tanah yang di adakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

“Kasus sertipikat ganda sering terjadi karena kurangnya transparansi dalam kepemilikan dan pengendalian lahan, serta kurangnya informasi yang jelas di dalam masyarakat. Faktor-faktor diduga menjadi penyebab konflik tanah di masyarakat. Terjadinya sertipikat ganda sering di sebabkan oleh ketidakvalidan dari data base pertanahan Kota Jakarta Selatan.

Secara lebih detail berikut faktor terjadinya penerbitan sertipikat ganda menurut penulis, yaitu adanya faktor internal dan faktor eksternal. Sebagai berikut penulis juga akan menguraikan beberapa faktor penyebab utama timbulnya sertipikat ganda hak atas tanah di Wilayah BPN Kota Jakarta Selatan. berdasarkan hasil wawancara langsung bersama petugas, dikatakan terbitnya sertipikat ganda karena dipengaruhi beberapa faktor antara lain:

1. Faktor Internal

Pada faktor eksternal ini menurut hasil wawancara dari Bapak Gusti Alam, S.H., M.H., beliau mengatakan bahwa secara substansi pemicu awalnya itu ada pada faktor internal. Faktor eksternal itu antara lain:

- a. Adanya ketidakpahaman masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak menyadari jika tanah yang di miliki sebenarnya sudah dimiliki oleh orang lain. Dalam konteks ini ketidakpahaman masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah dapat memiliki beberapa akibat yang merugikan dirinya sendiri.
- b. Kekeliruan dalam kepemilikan,, artinya jika masyarakat tidak memahami proses pendaftaran tanah dengan benar, mereka dapat membuat kesalahan saat mengurus dokumen atau melakukan proses pendaftaran. Hal ini dapat menyebabkan ketidakjelasan atau sengketa dalam kepemilikan tanah, sehingga mengganggu kepastian hukum.
- c. Tumpang Tindih Kepemilikan, artinya Kurangnya pemahaman tentang prosedur pendaftaran tanah dapat menyebabkan masyarakat mengklaim kepemilikan yang tumpang tindih dengan orang lain. Ini bisa berdampak pada konflik hukum yang rumit dan memerlukan waktu dan biaya yang besar untuk diselesaikan.
- d. Pemalsuan Dokumen, yang mana jika masyarakat tertentu yang tidak memahami prosedur pendaftaran tanah dapat menjadi sasaran pemalsuan dokumen. Pihak yang tidak bertanggung jawab dapat memanfaatkan ketidaktahuan mereka untuk melakukan tindakan curang seperti menjual tanah yang tidak mereka miliki atau memalsukan dokumen kepemilikan, memanipulasi pajak dan memanipulasi akun.

- e. Hilangnya akses ke hak-hak properti, Ketidapahaman masyarakat tentang pendaftaran tanah dapat mengakibatkan mereka kehilangan hak-hak properti yang sah. Tanah yang tidak didaftarkan secara tepat dapat menjadi rentan terhadap klaim yang tidak sah, pengusiran, atau sengketa yang sulit untuk diselesaikan.
- f. Ketidakpastian Investasi, Jika masyarakat tidak memahami proses pendaftaran tanah, hal ini dapat menciptakan ketidakpastian bagi investor. Mereka mungkin enggan untuk melakukan investasi jangka panjang dalam properti atau proyek pembangunan karena ketidakjelasan dalam kepemilikan tanah atau kemungkinan terjadinya sengketa.

2. Faktor Internal

Faktor internal yang di maksud berdasarkan hasil wawancara penulis yaitu, bisa di pengaruhi oleh beberapa hal di antaranya:

- a. Karena Petugas BPN tidak secara benar melaksanakan Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan di bawahnya, sehingga terjadinya penerbitan sertipikat ganda. Ada dugaan pula bahwa petugas sudah abai dan lepas dari tanggung jawab, sehingga database pertanahan serta akun pejabat yang ditunjuk diretas dan menyebabkan terjadinya tumpang tindih.
- b. Kurangnya fungsi pengawasan yang dilakukan pihak BPN, artinya BPN tidak secara serius menindaklanjuti atau melaksanakan fungsi pengawasan, sehingga terjadi peluang dari aparatnya bertindak sewenang-wenang dalam hal melaksanakan sumpah jabatan sebagai petugas BPN. sehingga menyebabkan banyaknya mafia tanah yang memanfaatkan celah-celah dalam penerbitan sertipikat, dalam artian dimunculkannya figur yang seakan-akan ada hubungan hukum dengan bidang tanah yang dimohon.
- c. BPN tidak dalam kapasitas keabsahan dokumen, dalam hal ini BPN telah lalai dalam melaksanakan tugas serta fungsinya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2-3 Tentang Badan Pertanahan Nasional dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020.

Selain faktor internal dan eksternal sebagaimana yang sudah disebutkan penulis di atas, terdapat juga beberapa faktor lain penyebab timbulnya sertipikat ganda secara umum adalah sebagai berikut:

1. Faktor Pejabat yang berwenang atas penerbitan sertipikat, artinya Kesalahan akibat kurang telitinya petugas pertanahan saat menjalankan mekanisme pengurusan sertipikat tanah. kekeliruan petugas ini di sebabkan kurang menunjangnya data dasar yang dijadikan bahan acuan menetapkan kepemilikan tanah seseorang, peta dasar dan peta pendaftaran yang dijadikan acuan belum lengkap hingga akhirnya tanah yang sudah ada alas haknya dibuat lagi alas hak baru dan diterbitkan sertipikat baru.

2. Faktor ketidakjelasan sejarah asal usul tanah, penyebabnya yaitu:
 - a. Peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap data yang dimiliki oleh ahli waris yang telah di keluarkan dahulu oleh pihak berwenang. akan tetapi peta data tersebut tidak ada terdata pada kantor pertanahan kabupaten. Hal inila yang menyebabkan terbitnya sertipikat hak atas tanah.
 - b. Tanah warisan yang di jual oleh pewaris tanpa sepengetahuan ahli waris.
 - c. Masih adanya oknum-oknum yang berbuat berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain.
3. Faktor Sejarah Kepemilikan Tanah, artinya asal hak atas tanah di dasarkan pada konversi pengakuan ha katas tanah milik adat berarti pihak petugas kantor pertanahan tidak memeriksa status data tanah serta bukti-bukti yang dibawa pemohon dengan teliti saat si pemohon meminta pembuatan sertipikat. Akibat dari kurangnya perhatian dan kesaran dari si pemilik tanah dalam hal pendaftaran tanah, masih sering di abaikan sehingga menimbulkan konflik yang berkepanjangan.

3.2 Penyelesaian Atas Persoalan Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah di Wilayah BPN Kota Jakarta Selatan

Salah satu fenomena sengketa yang dijumpai dalam kehidupan di masyarakat yaitu mengenai sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan atau *land dispute* dapat dirumuskan sebagai pertikaian atau perselisihan yang menjadi hak atas tanah sebagai objek persengketaan.

Hal ini berbeda pula dengan rumusan sengketa yang dianut oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan, menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan Hak;
2. Pemberian Hak Atas Tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bikti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi BPN.

Dalam hal ini, maka penulis memilih melakukan penelitian terhadap skripsi penulis mengenai sengketa tanah yang kerap terjadi di lingkungan masyarakat. Sengketa tanah yang sering terjadi yaitu mengenai sertipikat ganda, yang mana diterbitkan oleh BPN. Sengketa mengenai munculnya sertipikat ganda ini sering kali menjadi pemicu awal mula timbulnya konflik yang berkepanjangan antara orang dengan perorangan maupun orang dengan badan Hukum.

1. Penyelesaian Faktor Eksternal Terkait Permasalahan mengenai Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Pada Kantor BPN Kota Jakarta Selatan

Dalam hal ini, penulis akan melakukan analisis tentang penyelesaian terkait faktor eksternal menjadi faktor terbitnya sertipikat ganda pada Wilayah BPN Kota Jakarta Selatan. Berdasarkan hasil wawancara penulis bersama pihak BPN yakni Bapak Gusti Alam S.H., M.H pada hari Rabu Tanggal 7 Juni 2023, beliau mengatakan bahwa dalam kurun waktu 5 tahun terakhir ini memang banyak sekali pengaduan masyarakat mengenai sertipikat tanah mereka, yang mana terdapat 2 (dua) SHM yang saling tumpang tindih.

Disini penulis juga akan memberikan contoh kasus perkara mengenai sertipikat yang tumpang tindih dalam 1 bidang tanah, yang juga berkaitan dengan faktor eksternal ini. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui putusan Nomor 199/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel, menyatakan bahwa status sertipikat HGB. No. 18/Pasar Minggu batal dan kembali kepada status semula yaitu Tanah Negara Bekas Hak Milik Nomor: 2856/Pasar Minggu.

Kronologi Beralihnya Status HGB Milik Sonny Bertha Iriana Silitonga, yaitu semua berawal ketika Sonny Bertha Iriana Silitonga (Penggugat) membeli secara luas sebidang tanah dan bangunan rumah tipe T 60/120 M2 dari Isak Parluhutan Napitupulu S.H (Tergugat) yang beralamat di Komp. Kejaksaan Agung Blok J Nomor 7 RT. 10/ RW. 03 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan dan selanjutnya menempatnya hingga saat ini. Bahwa atas pembelian tanah dan bangunan rumah *aquo*, belum bisa dilaksanakan Jual-Beli sebagaimana mestinya karena persyaratan pembayaran pelunasan dari Isak Parluhutan kepada Bank Tabungan Negara belum selesai dan baru dilakukan pelunasan KPR pada 19 Februari 1997.

Atas keadaan tersebut disepakati dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 25 Tanggal 3 Agustus 1983 tersebut dilakukan dihadapan J.l. Waworuntu Notaris di Jakarta Barat, yang secara hukum memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana isi Akta *aque* sebagaimana isi akta tersebut. Disini Tergugat Bertindak Sebagai Pihak Pertama (penjual), sedangkan Penggugat bertindak sebagai pihak kedua (pembeli) dengan harga sebesar Rp. 6.190,- (enam juta seratus Sembilan puluh ribu rupiah).

Singkat cerita, setelah melakukan akta jual-beli seperti yang sudah dijelaskan diatas. Selanjutnya Penggugat telah menguasai secara fisik objek jual-beli dan juga Sertipikat HGB Nomor: 118/Ps. Minggu. Namun pada saat akan melakukan peningkatan Jual-Beli dan status SHGB menjadi SHM Penggugat mengalami kehilangan Sertipikat HGB tersebut, sehingga Penggugat melaporkan kehilangan kepada Kepolisian RI dengan surat nomor: 6029/B/X/2015/PMJ/Resto Jaksel, tanggal 08 Oktober 2015.

Berdasarkan surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan nomor: penyelidikan nomor: B/498/II/2016/Reskrim Jaksel. Tanggal 18 Februari 2016, diperoleh keterangan mengenai SHGB Nomor: 118/Ps. Minggu An. Iskak Prluhutan Napitupulu, SH. Terletak di komplek Kejaksaan Agung Blok J Nomor 7 RT.010 RW.03 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan seluas 120 M2 berakhir haknya pada tanggal 2 Nopember 2003, dan pada Tanggal 27 Juli 2004 SHGB *aquo* telah berubah menjadi SHM nomor 2856/Ps. Minggu atas nama Iskak Prluhutan Napitupulu, S.H.

Setelah itu Penggugat berusaha mencari keberadaan Tergugat namun tidak menemukan, tidak dapat komunikasi semenjak memberikan pembayaran pelunasan kepada Tergugat. Setelahnya selang beberapa saat sudah tidak dapat dihubungi serta tidak ada kabar apapun, sehingga Penggugat terkendala dalam mengurus peningkatan dan balik nama obyek tanah dan bangunan rumah yang telah dibelinya.

Berdasarkan pernyataan Tergugat diatas serta bukti-bukti yang sudah ditunjukkan pula, dengan ini menyatakan Tergugat Iskak Prluhutan Napitupulu, SH. Sebagai pemilik asal dan ahli warisnya dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 2856/Pasar Minggu (dahulu Sertipikat HGB Nomor: 118/Pasar Minggu) atas nama Iskak Perluhutan Napitupulu, SH. Seluas 120 M2. Untuk menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No. 2856/pasar minggu kepada penggugat dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari.

Demikian Pula dinyatakan batal dan kembali kepada status semula yaitu Tanah Negara bekas ak Milik Nomor: 2856/Pasar Minggu (dahulu Sertipikat HGB. Nomor:118/Pasar Minggu) atas nama Tergugat Iskak Perluhutan Napitupulu, SH. Untuk dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional baik tingkat Jakarta Selatan maupun Kanwil BPN.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 15 Agustus 2022, oleh kami, Samuel Ginting, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Raden Ari Muladi, S.H., dan Arlandi Triyogo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 199/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel tanggal 7 Juni 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 22 Agustus 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hesti F, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Berdasarkan uraian kasus diatas, ini semakin membuktikan bahwa dalam faktor eksternal, akibat adanya ketidakpahaman masyarakat maupun hilangnya akses-akses terhadap hak-hak properti serta Ketidakpahaman masyarakat

tentang pendaftaran tanah dapat mengakibatkan mereka kehilangan hak-hak properti yang sah. Selain itu ada pula ketidakpastian Investasi, yang Jika masyarakat tidak memahami proses pendaftaran tanah, hal ini dapat menciptakan ketidakpastian bagi investor. Mereka mungkin enggan untuk melakukan investasi jangka panjang dalam properti atau proyek pembangunan karena ketidakjelasan dalam kepemilikan tanah atau kemungkinan terjadinya sengketa.

2. Penyelesaian Faktor Internal Terkait Permasalahan Atas Persoalan Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Pada Kantor BPN Kota Jakarta Selatan

Dalam hal ini, penulis akan melakukan analisis tentang penyelesaian terkait faktor internal yang juga menjadi salah satu faktor terbitnya sertipikat ganda pada Wilayah BPN Kota Jakarta Selatan. Berdasarkan hasil wawancara penulis bersama pihak BPN pada hari Rabu Tanggal 7 Juni 2023, beliau mengatakan bahwa BPN memang bertanggung jawab secara mutlak atas terbitnya sertipikat ganda akibat dari ketidakcermatan sistem pendaftaran tanah serta adanya oknum dari pejabat tertentu yang memanfaatkan situasi.

Disini penulis akan memberikan satu contoh kasus terkait mafia tanah yang mana melibatkan oknum BPN (Badan Pertanahan Nasional), berhasil terbongkar dan ahli waris pemilik tanah asli pun menang lewat gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui putusan Nomor 743/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel dan surat keterangan *Inkracht* Nomor W10.U3/2420/HK.02/2/2023 menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 11142/Bintaro/2019 atas nama Octa Raharjo dan Bunadi Tjatnika dan menyatakan tanah seluas 4.464 M2 senilai Rp 44 Miliar yang berasal persil 101 dan girik 1340 adalah milik ahli waris Haji Nimun Bin Haji Midan yang tidak pernah diperjual-belikan.

Kronologi Terbongkarnya Kasus Mafia Tanah yang dilakukan Oleh Oknum BPN. Awal mula terbongkarnya kasus mafia tanah yang merampas tanah hak milik Haji Nimun ini terungkap ketika mendapat undangan dari Kelurahan Bintaro untuk melakukan sosialisasi kepada warga yang terkena proyek normalisasi kali Pesanggrahan pada tahun 2019. Sebelum itu, pihak ahli waris dari Bapak Haji Nimun sempat diundang oleh pihak Kelurahan Bintaro yang mana akan menjelaskan jika pemilik tanah yang terkena pelebaran Kali Pesanggrahan adalah Octa Raharjo dan Bunadi Tjatnika, yang ternyata memiliki alas hak berupa sertipikat hak milik (SHM) nomor 11142/Bintaro/2019.

Setelah mendengar pengakuan dari Kelurahan, ahli waris Haji Nimun sangat terkejut karena tidak ada namanya dalam daftar warga yang nyatanya terkena pelebaran Kali Pesanggrahan. Faktanya, ahli waris dari Haji Nimun

tersebut juga mengatakan bahwa tidak pernah menjual tanah itu kepada orang lain. Pihak keluarga juga merasa heran bagaimana tanah yang masih berupa girik itu bisa berpindah tangan ke orang lain dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM).

Akibat protes dari ahli waris Haji Nimun yang nyatanya tidak digubris oleh Kelurahan Bintaro, maka di adakanlah pertemuan mediasi antara kedua belah pihak pada tanggal 10 November 2020 di Kantor Kecamatan Pesanggrahan yang dihadiri oleh Camat Pesanggrahan, Lurah Bintaro, Ketua RT, Ketua RW, Polsek Pesanggrahan, BPN Jakarta Selatan, Dinas Sumber Daya Air (SDA) Provinsi DKI Jakarta, ahli Waris Haji Nimun serta pihak keluarga dari Octa Raharjo dan Bunadi Tjatnika.

Kuasa Hukum penggugat juga mengatakan bahwa dalam pertemuan tersebut tidak menghasilkan keputusan apapun. Camat, Lurah serta BPN Jakarta Selatan tidak memberikan penjelasan apapun mengenai beralihnya tanah milik Haji Nimun menjadi milik octa Raharjo dan Bunadi Tjatnika walaupun tidak pernah terjadi jual-beli tanah oleh ahli waris Haji Nimun. Sementara itu, Octa Raharjo dan Bunadi Tjatnika juga memilih untuk diam dan tidak mau menjelaskan asal usul tanah yang menjadi dasar Penerbitan SHM Nomor 11142/Bintaro/2019 serta menerangkan mendapatkan tanah tersebut dari siapa.

Akibat gelapnya Asal usul terbitnya SHM Nomor 11142/Bintaro/2019 membuat ahli waris harus berjuang keras untuk mendapatkan keadilan agar mendapatkan tanah miliknya kembali. Pihak Kelurahan Bintaro yang diwakili oleh Kasie Pemerintahan yang bernama Jamal tersebut juga menolak untuk membuka letter C, padahal dalam dokumen latter C tercantum nomor bidang tanah atau nomor Persil yang mana akan bisa menunjukkan siapa pemiliknya atau yang menguasai tanah tersebut.

Setelah sempat putus asa dikarenakan proses mediasi yang gagal, akhirnya ahli waris Haji Nimun kembali mendapatkan harapan untuk memperoleh keadilan setelah bertemu dengan advokat dari Kantor Hukum Odie Hudyanto & Partners (OHP), dan memutuskan untuk meneruskan perkara ini ke pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

OHP juga menelaah semua dokumen surat-surat tanah yang dimiliki oleh ahli waris Haji Nimun dan fakta jika fisik masih dikuasai sepenuhnya oleh ahli waris. Selama proses Persidangan berlangsung pun pihak tergugat yakni Octa dan Bunadi tidak pernah hadir untuk memenuhi panggilan Majelis Hakim meski sudah dikeluarkan surat panggilan beberapa kali, nyatanya pihak tergugat tidak pernah datang untuk menghadiri persidangan.

Setelah melewati persidangan yang cukup panjang dan Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat (PS) atas tanah milik Haji Nimun Bin Haji Midan, maka terbongkarlah cara mafia tanah memperoleh SHM nomor

11142/Bintaro/2019. Permasalahan tanah milik Haji Nimun berawal dari praktik Mafia Tanah yang dilakukan oleh PS, PS adalah oknum BPN Ketua Tim Ajudikasi PTSL BPN Jakarta Selatan yang ikut menandatangani SHM nomor 11142/Bintaro/2019 yang dikeluarkan oleh BPN Jakarta Selatan tersebut.

Hal ini dapat dilakukan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang tidak melibatkan perangkat Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 13 ayat 3 Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Diduga oknum BPN tersebut juga menggunakan sebuah alat, yang mana akan dapat menghapus data tulisan yang sudah tercetak atas nama korban pada sertipikat tersebut.

Dalam persidangan, Ketua RT dan Ketua RW menerangkan jika Octa Raharjo dan Bunadi Tjatnika tidak pernah terdaftar sebagai pemohon pembuatan SHM dalam program PTSL, sehingga data yuridis untuk penerbitan SHM nomor 11142/Bintaro/2019 adalah data yang tidak benar.

Dengan adanya saksi serta bukti-bukti tersebut diatas, pada akhirnya Majelis Hakim yang beranggotakan Muhammad Ramdes sebagai Hakim Ketua, Agus Tjahyo Mahendra dan H. Bawono Effendi sebagai Hakim Anggota, berdasarakan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui putusan nomor 743/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel dan surat keterangan *Inkracht* nomor W10.U3/2420/HK.02/2/2023. Dengan adanya putusan *Inkracht* yang dikeluarkan pada tanggal 21 Februari itu membuat pihak keluarga ahli waris Nimun lega, sebab tanah yang kemungkinan akan terdampak proyek normalisasi kali Pesanggrahan itu tak jadi dikuasai orang oleh orang lain.

Atas kemenangan ini, penulis juga sangat mengapresiasi majelis hakim dalam menangani perkara Nomor 743/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. Karena Hakim telah membuat putusan secara benar berdasarkan fakta-fakta hukum selama persidangan dan memberikan kepastian hukum untuk para pencari keadilan. Penulis juga berharap agar Mentri ATR/BPN untuk segera memberantas mafia tanah yang bekerja sama dengan oknum BPN yang secara terang-terangan merampas tanah dari pemilik tanah yang asli dengan kedok program PTSL atau program pertanahan lainnya yang merusak kepercayaan Masyarakat.

4. Kesimpulan dan Saran

4.1 Kesimpulan

Dari pembahasan masalah yang penulis lakukan penelitian, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil wawancara langsung bersama petugas anggota BPN Jakarta Selatan, beliau mengatakan bahwa terbitnya sertipikat ganda karena dipengaruhi beberapa faktor diantaranya ialah faktor eksternal dan juga faktor

internal. Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa faktor eksternal itu terjadi akibat adanya ketidakpahaman masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak menyadari jika tanah yang di miliki sebenarnya sudah dimiliki oleh orang lain, serta Kekeliruan dalam kepemilikan yang menjadi pemicu terjadinya tumpang tindih pada sengketa lahan tertentu. Selain faktor eksternal diatas, ada juga faktor pemicu lain yakni faktor internal, yang mana dalam hal ada pihak tertentu yang membantu dalam penerbitan sertipikat ganda ini. Faktor internal itu salah satunya adalah mafia tanah yang mana tersangkanya adalah anggota daripada BPN sendiri.

2. Sengketa mengenai munculnya sertipikat ganda ini sering kali menjadi pemicu awal mula timbulnya konflik yang berkepanjangan anatar orang dengan orang maupun orang dengan badan hukum. Salah satu penyelesaian terkait faktor eksternal ini yaitu, dalam putusan Nomor 199/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menyatakan bahwa status sertipikat HGB No. 18/Pasar Minggu batal dan kembali kepada status semula yaitu Tanah Negara Bekas Hak Milik Nomor: 2856/Pasar Minggu. Selain itu, ada juga penyelesaian atas persoalan sertipikat ganda mengenai hak atas tanah terkait faktor internal tersebut yaitu, dalam putusan Nomor 743/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel melalui surat keterangan *Inkracht* Nomor W10.U3/2420/HK.02/2/2023 menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 11142/Bintaro/2019 atas nama Octa Raharjo dan bunadi Tjatnika dan menyatakan tanah seluas 4.464 M2 senilai Rp. 44 Miliar yang berasal dari tanah persil 101 dan girik 1340 adalah milik ahli waris Haji Nimun Bin Haji Midan yang tidak pernah dijual belikan.

4.2 Saran

Dari kesimpulan yang sudah dibahas di atas, penulis akan memberikan sejumlah saran yang berisi sebagai berikut:

1. Banyak faktor yang bisa menimbulkan sengketa terhadap penerbitan sertifikat ganda ini, maka dari itu, masyarakat diharapkan agar dapat meningkatkan kesadaran tentang pentingnya pendaftaran tanah dan juga dihapkan kerjasama dengan staf kantor tanah untuk memahami pentingnya registrasi tanah guna mencegah sengketa, terutama sertifikat tanah ganda. Karena jika dilihat dari faktornya, masih banyak sekali oknum BPN yang tidak secara benar melaksanakan dan menjalankan tugasnya sebagaimana yang telah tercantum dalam Peraturan Presiden RI Nomor 48 Tahun 2020 tentang BPN.
2. Diharapkan agar dari pihak BPN itu sendiri untuk tidak memanfaatkan jabatan ataupun situasi dimana memungkinkan untuk melakukan tindakan yang dapat merugikan masyarakat atau badan hukum itu sendiri. Diharapkan juga kepada

masyarakat agar lebih berhati-hati lagi dalam melakukan proses pendaftaran tanah serta dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah, agar tanah yang dimaksud tidak bermasalah ke depannya yang akan merugikan pihak itu sendiri.

Daftar Referensi

Buku :

- Adrian Sutedi, *"Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya"*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Amirudin, H. Zainal Asikin, *"Pengantar Metode Penelitian Hukum"*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- A Rokhmad, *Paradigma Resolusi"*, Walisongo Pres, Semarang, 2008.
- Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, *"Hukum Pendaftaran Tanah"*, Badan Penerbit Graha Ilmu, Yogyakarta, 2020.
- I Ketut Okta Setiawan, *"Hukum Agraria"*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2020.
- Jimmy Joses Sembiring, *"Panduan Mengurus Sertifikat Tanah"*, Trans Media Pustaka, Jakarta, 2010.
- Mudakir Iskandar Syah, *"Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah"*, Bhuana Ilmu Populer, Jl. Palmera Barat, 2019.
- Romi Sihombing, *"Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah Oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan"*, Kencana, Jakarta, 2022.
- Samun Ismaya, *"Hukum Administrasi Pertanahan"*, Suluh Media, Yogyakarta, 2018.
- Sri Hajati, *"Politik Hukum Pertanahan"*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018.

Jurnal :

- Alisiza Nur Aziyah, "Penyelesaian Terhadap Sertipikat Tanah Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan." Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (2020): diunduh pada tanggal 9 Januari 2023, Jam 14.03 WIB, http://repository.unissula.ac.id/24404/1/30301700041_fullpdf.pdf.
- Beby Ista Pranoto, Sunarno, "Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta." *Media Of Law And Sharia* 1.3 (2020): diunduh pada tanggal 20 April 2023, Jam 09.00 WIB, <https://journal.umy.ac.id/index.php/mlsj/article/view/9500/6167>.
- Dewi Arnita Sari. "Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah". *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam* 2.5 (2020): hlm. 152-153. diunduh pada tanggal 14 Februari 2023, Jam 13.00 WIB, <https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/aladalah/article/view/816>.
- Mudakir Iskanadar Syah, "Sertipikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan." *Jurnal Hukum Dirgantara* 1.2 (2014): diunduh pada tanggal 9

- Januari 2023, Jam 13.00 WIB,
<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/97>.
- Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional". *Notarius* 13.1 (2020): diunduh pada tanggal 7 Januari 2023, Jam 13.00 WIB, <http://ejournal.umdip.ac.id/index.php/notaries/article/download/29170/16820>.
- Sufiarina, et al. "Edukasi Perlindungan Hak Milik Melalui Pendaftaran dan Pemeliharaan Data Tanah di RW 14 Kelurahan Tanjung Periuk." *Jurnal Pengabdian Masyarakat* 5.6 (2021): diunduh pada tanggal 15 Mei 2023, Jam 11.00 WIB, <https://jhaper.org/index.php/JHAPER/article/view/93>.
- Tamami Dirga Jeis, et al. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Gnda yang di Keluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek yang Sam" Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017". *Juris Studia* 2.1 (2021): diunduh pada tanggal 5 Januari 2023, Jam 12.05 WIB, <https://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/iuris/article/download/81/75>.

Perundang-Perundangan :

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan presiden Nomor 40 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Website :

<https://ujione.id/pengertian-metode-penelitian-dan-jenis-jenisnya-yang-perlu-kita-ketahui/>, diakses pada tanggal 30 April 2023, Jam 12.00 WIB.

<https://bpn.go.id/>, diakses pada 15 Maret 2023, Jam 15.00 WIB.

<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/lt4f6220b9f8499/undang-undang-nomor-5-tahun-1960-tentang-peraturan-dasar-pokok-pokok-agraria/-uupa>, diakses pada tanggal 1 April 2023, Jam 14.00 WIB.

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/50357/perpres-no-24-tahun-2015>, diakses pada tanggal 31 Mei 2023, Jam 19.00 WIB.