PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BENGKULU DALAM PENYELESAIAN SENGKETA ADMINISTRATIF KEPEMILIKAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA PERSPEKTIF FIQIH SIYASAH

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)

OLEH:

MEILANIE DWI ANGGRAINI
NIM.1611150008

PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA/SIYASA
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KOTA BENKULU
TAHUN AJARAN 2021M/1443 H

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang di tulis oleh MEILANE DWI ANGGRAINI, NIM 1611150008 dengan judul "Peran Badan Pertahanan Nasional Kota Bengkulu Dalam Penyelesaian Sengketa Administratif Terhadap Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda (Studi Kasus Bentiring Permai)", Program studi Hukum Tata Negara Fakultas Syari'ah telah di periksa dan di perbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui untuk diujikan dalam sidang munaqasyah skripsi Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 2021 M
1443 H

Pembimbing I	Pembimbing I
Masril,S.H,.M.H	**Ismail Jalili,M.A,.Ph.D**
NIP.195906261994031001	**NIP.197406182009011004**

KEMENTRIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276, 51771. Fax (0736) 51771 Bengkulu

PENGESAHAN

Skripsi atas nama Meilanie Dwi Anggraini NIM. NIM 1611150008, yang berjudul **"Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu Dalam Penyelesaian Sengketa Administratif Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fiqih Siyasah".** Program Studi Hukum Tata Negara Jurusan Syari'ah telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 20 Agustus 2021

Dan dinyatakan **LULUS**, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Hukum Tata Negara (HTN).

Bengkulu, 20 Agustus 2021 M
Djulhijah 1443 H
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Imam Mahdi, SH. MH
NIP.196503071989031005

TIM SIDANG MUNAQASYAH

Ketua	Sekretaris
Dr. Imam Mahdi, SH. MH	**Ismail Jalili, MA., Ph.D**
NIP.196503071989031005	NIP. 197406182009011004
Penguji I	**Penguji II**
Drs. Supardi, M.Ag	**Aneka Rahma, S.Sy., M.H**
NIP. 196504101993031007	NIP. 199110122019032004

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi dengan judul "Peran Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu Dalam Penyelesaian Sengketa Administratif Terhadap Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda (Studi Kasus di Kelurahan Bentiring Permai)". Adalah asli dan belum pernah di ajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tulisan dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Bersedia skripsi ini diterbitkan di Jurnal Ilmiah Fakultas Syari'ah atas nama saya dan dosen pembimbing skripsi saya.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, Agustus 2021 M
Mahasiswa yang menyatakan

Meilanie Dwi Anggraini
NIM. 1611150008

MOTTO

Ketekunan membuat yang mustahil menjadi mungkin, yang mungkin menjadi kemungkinan besar, dan kemungkinan besar akan menjadi sebuah kepastian..

Ketika kamu tahu sulitnya dari awal maka jangan pernah mengakhiri semua yang telah dimulai..

Ketika di awal kamu gagal, jangan pernah berhenti mencoba hingga kamu mencapai puncak keberhasilan..

☺☺☺

(MEILANIE DWI ANGGRAINI)

PERSEMBAHAN

Jangan pernah berhenti bermimpi ketika harapanmu akan mengantarkan sebuah keajaiban, maka saya mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. *Kedua Orang Tua tercinta, Ayahanda Sulaiman dan Ibunda Hermi Sasmeti yang telah memberikan segalanya, cinta dan kasih sayang, dukungan, motivasi dan membimbing serta selalu mendo'a kan di setiap langkah kaki ini melangkah. Terimakasih telah sabar menjaga dan merawat saya hingga sekarang, telah memberikan izin untuk melanjutkan study hingga ke jenjang sarjana, terimakasih untuk semua pengorbanan dan do'a yang tiada habisnya untuk kami ketiga putri ayah dan ibu, semoga kalian diberikan umur yang panjang serta selalu dalam lindungan Allah SWT aamiin.*
2. *Untuk Ayunda Leonie Gabrella dan Adinda Marsya Suhesti terimakasih telah memotivasi dan memberikan semangat yang tak henti-hentinya selama ini. Semoga kalian sehat selalu dan untuk Marsya Suhesti semoga selalu diberikan kemudahan untuk menggapai cita-cita.*
3. *Orang tua kedua setelah ayahanda dan ibunda penulis Bapak Paaludin (Alm) dan Ibu Sinar yang telah menjadi penasehat dan mendukung penulis selama ini.*
4. *Seorang Kekasih Pempija yang selalu sabar mengahadapi penulis, selalu memberi saran dan masukan kepada penulis serta mendukung hingga skripsi ini terselesaikan.*
5. *Untuk sanak keluarga yang jauh dan yang dekat terimakasaih atas dukungannya selama ini.*
6. *Bapak Masril, S.H.,M.H selaku Pembimbing 1 sekaligus pembimbing akademik yang selalu memberikan bimbingan, motivasi, semangat, dan arahan dengan penuh kesabaran, yang juga telah ikhlas*

meluangkan waktunya dalam proses membimbing dan mengarahkan kelancaran penyelesaian skripsi ini.

7. *Bapak Ismail Jalili, M.A.,Ph,D selaku Pembimbing II yang juga telah ikhlas meluangkan waktunya dalam proses membimbing dan mengarahkan kelancaran penyelesaian skripsi ini.*
8. *Bapak Dr. Imam Mahdi, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Bengkulu*
9. *Bapak Ade Kosasih, S.H.,M.H selaku Ketua Prodi, Terimakasih untuk motivasi, semangat dan mengajak untuk perubahan atas sikap yang salah selama ini.*
10. *Bapak Wery Gusmansyah, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan nasihat dan arahannya selama proses perkuliahan hingga pengajuan pengajuan judul skripsi.*
11. *Bapak dan Ibu Pegawai Tata Usaha Fakultas Syari'ah yang sangat membantu segala bentuk untuk skripsi ini.*
12. *Untuk Fipti Astriyani, Alfi Yunasti, Fitri Haryanti, Rita Efriyanti, Yusmita Ayani, Nirmawati, Selvia Triana, Sela Martiyana, Pemmy Puspita Ayu Sari, Hutri Karmila Sari dan Meitria Sari terimakasih telah membantu setiap proses perjalanan penulis hingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.*
13. *Seluruh teman-teman seperjuangan, Linda Oktarina, Sri Indah Putri Umami, Deva Putriani, Joni Haryadi, Widodo Saputra, Ahmad Yendi Rozaldo, Wiwing Troza, Abdul Kadir, Zondi Suhedi dan keluarga besar Hukum Tata Negara lokal B, terimakasih telah menjadi bagian daripada suka duka selama ini.*
14. *Almamater tercinta yang turut serta menjadi bukti selama penulis berada di Institut Agama Islam Negeri Bengkulu.*
15. *Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas nasihat, dukungan, dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi masa depan penulis.*

ABSTRAK

Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu Dalam Penyelesaian Sengketa Administratif Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fiqih Siyasah

Oleh : Meilanie Dwi Anggraini NIM : 1611150008

Permasalahan yang di bahas dalam skripsi ini adalah : (1) penyelesaian sengketa administratif terhadap kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Bengkulu (2) pandangan fiqih siyasah terhadap penyelesaian sengketa administratif terhadap kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Bengkulu. Metode dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian *kualitatif*, adapun teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian dapat di simpulkan bahwa (1) Penyelesaian sengketa tanah oleh Badan Pertanahan Nasional dilakukan melalui dua cara yaitu melalui jalur diluar pengadilan. Cara diluar pengadilan bisa melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsiliasi. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam proses penyelesaian sengketa bersertifikat ganda yaitu dengan cara mediasi yang mana mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsiliasi ini menyelesaikan sengketa tanah dengan bermusyawarah antar pihak yang ditengahi oleh mediator dari pihak Badan Pertanahan Nasioanal, kemudian jika antar pihak sepakat maka persoalan selesai, namun jika antar pihak tidak menemukan kata sepakat maka di tindak lanjutkan ke jalur pengadilan. (2) Dalam prespektif fiqih siyasah penyelesaian sengketa administratif terhadap kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Bengkulu, Arbitase dapat disamakan dengan istilah *Tahkim*. *Tahkim* berasal dari kata *hakama*. Secara etimologi, *Tahkim* berati menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Berarti *Tahkim* adalah mengangkat pihak ketiga untuk membantu dua pihak yang berselisih untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih.

Kata Kunci : Peran Badan Pertanahan Nasional, Penyelesaian Sengketa

ABSTRACT

The Role of the Bengkulu City National Land Agency in Settlement of Disputes Against Dual-Certified Land Ownership

By : Meilanie Dwi Anggraini NIM : 1611150008

The problems discussed in this thesis are: (1) settlement of administrative disputes on land ownership with dual certificates by the State Land Agency (BPN) of Bengkulu City (2) fiqh siyasah views on administrative dispute resolution on land ownership with dual certificates by the State Land Agency (BPN) Bengkulu City. The method in this research is using qualitative research, while the data collection techniques are through interviews and documentation. Based on the results of the study, it can be concluded that (1) Land dispute resolution by the National Land Agency is carried out in two ways, namely through an out-of-court route. Ways outside the court can be through mediation, negotiation, arbitration and conciliation. The role of the National Land Agency in the dual certified dispute resolution process is by means of mediation in which mediation, negotiation, arbitration and conciliation resolve land disputes by deliberation between parties mediated by a mediator from the National Land Agency, then if the parties agree then the problem is solved, but if the parties do not find an agreement, then the follow-up will proceed to court. (2) In the perspective of fiqh siyasah of administrative dispute settlement on land ownership which is double certified by the State Land Agency (BPN) of Bengkulu City, Arbitration can be equated with the term Tahkim. Tahkim comes from the word hakama. Etymologically, Tahkim means to make someone as a deterrent to a dispute. Means Tahkim is appointing a third party to assist two disputing parties to reconcile the two disputing parties.

Keywords: *The role of the National Land Agency, dispute resolution*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **"Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu Dalam Penyelesaian Sengketa Administratif Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fiqih Siyasah".**

Salawat dan salam untuk Nabi besar Muhammad saw,yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran Islam sehingga umat Islam mendapatkan petunjuk ke jalan yang lurus baik di dunia maupun akhirat.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada program studi Hukum Tata Negara (HTN) Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Sirajuddin, M. M.Ag. MH selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
2. Bapak Dr. Imam Mahdi, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Bengkulu.
3. Bapak Ade Kosasih, S.H.,M.H selaku Kepala Prodi Hukum Tata Negara yang selama ini sudah membimbing kami dengan baik.
4. Bapak Masril, S.H.,M.H selaku Pembimbing 1 sekaligus pembimbing akademik yang selalu memberikan bimbingan, motivasi, semangat, dan arahan dengan penuh kesabaran, yang juga telah ikhlas meluangkan waktunya dalam proses membimbing dan mengarahkan kelancaran penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak Ismail Jalili, M.A.,Ph,D selaku Pembimbing II yang juga telah ikhlas meluangkan waktunya dalam proses membimbing dan mengarahkan kelancaran penyelesaian skripsi ini.

6. Bapak Wery Gusmansyah, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan nasihat dan arahannya selama proses perkuliahan hingga pengajuan pengajuan judul skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen IAIN yang telah memberikan pengetahuan yang berarti kepada penulis melalui proses belajar-mengajar.
8. Bapak dan Ibu Staf Fakultas Syari'ah yang sangat membantu saya dalam mengurus segala bentuk untuk skripsi ini.
9. Untuk kedua orang tua tercinta ayahanda Sulaiman dan Ibunda Hermi Sasmeti yang dalam keadaan apapun selalu memberikan dukungan serta semangat dan do'a yang tiada henti untuk keberhasilanku, sekali lagi terimakasih untuk cinta dan kasih ayah dan ibu dari kecil hingga penulis bisa menyelesikan skripsi ini.
10. Untuk Ayunda Leonie Gabrella dan Adinda Marsya Suhesti terimakasih telah memotivasi dan memberikan semangat yang tak henti-hentinya selama ini.
11. Rekan-rekan seperjuangan di Prodi Hukum Tata Negara yang telah ikut serta memberikan semangat kepada penulis dalam menyelsaikan skripsi ini.
12. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dorongan dan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari akan banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mengaharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun deni kesempurnaan skripsi ini.

Bengkulu, Agustus 2021
Penyusun

Meilanie Dwi Anggraini
NIM : 1611150008

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **ii**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**
HALAMAN MOTTO ..... **iv**
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **v**
HALAMAN PERNYATAAN..... **vi**
ABSTRAK ..... **vii**
KATA PENGANTAR ..... **viii**
DAFTAR ISI..... **x**

BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 11
C. Tujuan Penelitian 11
D. Kegunaan Penelitian 11
E. Penelitian Terdahulu 12
F. Metode Penelitian 17
1. Jenis Penelitian..... 17
2. Pendekatan Penelitian 17
3. Waktu dan Lokasi Penelitian 17
4. Subjek / Informan Penelitian 17
5. Sumber Data 18
6. Teknik Pengumpulan Data 19
7. Teknik Analisis Data 19
8. Sistenamatika Penulisan 20

BAB II KAJIAN TEORI
A. Teori Kepastian Hukum 22
B. Teori Pendaftaran Tanah 27
C. Teori Sertifikat 33
D. Teori Tahkim..... 38

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN
A. Badan Pertanahan Nasional 44
B. Sejarah Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu 48
C. Sejarah Kota Bengkulu 49
D. Peta Kota Bengkulu 51
E. Orientasi Wilayah..... 51
F. Profil Badan Pertanahan Nasional 52
G. Struktur Badan Pertanahan Nasional 55

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
A. Penyelesaian Sengketa Administratif Terhadap Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu..... 57
B. Pandangan Fiqih Siyasah Terhadap Penyelesaian Sengketa Administratif Terhadap Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu.... 69

BAB V PENUTUP
A. Kesimpulan 76
B. Saran 77
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermasyarakat sosial manusia membutuhkan hidup dan tempat tinggal, di tengah kemajuan kehidupan sosial masyarakat modern keadaan tanah semakin menyempit sedangkan manusia yang semakin berkembang membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal dan juga tanah memberikan kehidupan kepada manusia ataupun penduduk bumi. Hukum keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa:"*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*".[1]

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah.[2]

Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut :

"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang

[1]Soerjono Soeknto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Pustaka Pelajar,1992, h 51.

[2]Tika Nurjannah, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)*, h. 15.

disebut tanah,yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang,baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal diatas ialah permukaan bumi.[3]

Pada saat ini di Indonesia masih banyak tanah yang belum terdaftar di kantor pertanahan, hal ini sangat beresiko dari gangguan pihak ketiga, misalnya terjadi penyerobotan atas tanah yang belum terdaftar. Terjadinya penyerobotan kemungkinan karena pemilik tanah tersebut tidak memiliki alas hak yang cukup. Dasar yang dijadikan pegangan pemilik tanah adalah bentuk pajak bumi yang sebenarnya merupakan alat bukti pembayaran pajak tanah yang bersangkutan, oleh karena itu diperlukan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dari tanah tersebut.

Permasalahan tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar (Soimin, 1993). Semakin kompleks kepentingan manusia dalam sebuah peradaban akan berbanding lurus dengan semakin tingginya potensi sengketa yang terjadi antar individu maupun antar kelompok dalam populasi tertentu. Timbulnya sengketa sulit untuk dihindari. Pertentangan, perselisihan, dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbentura, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap

[3]Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta,Sinar Grafika 2007), h 3.

pola hubungan antara manusia dengan tanah dan hubungan antara manusia yang berobyek tanah (Fatatun, 2016).

Banyaknya persoalan-persoalan mengenai tanah, bukti untuk mendapatkan hak tersebut dengan adanya sertifikat. Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas unit rumah susun (rusun) dan hak tanggungan yang masing-masing sudah didaftar di buku tanah yang diklaim. Dalam pasal 30 ayat (1) disetujui pula sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang disetujui, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat tanah hanya boleh diberikan kepada pihak yang diundang dalam buku tanah atau kepada pihak yang mendapatkan izin atau kuasa.[4]

Mengenai soal sertifikat kita harus memiliki sertifikat yang sah agar tidak terjadinya sengketa pertanahan. Sengketa atau konflik agraria (tanah) adalah suatu proses interaksi antara dua orang atau lebih yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda lain yang berkaitan dengan tanah. Sengketa yang terjadi sangat tergantung kepada kondisi hubungan agraris yang ada serta sistem dan kebijakan yang berlaku pada kurun waktu tersebut.

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan

[4]Detty Ulyana, *Perbedaan Buku Tanah dan Sertifikat Tanah*, 2020, h 3.

tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia dimasyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah.

Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas. Hal ini menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah yang dapat merugikan masyarakat, misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa. Sengketa pertanahan secara umum terjadi karena perselisihan kepentingan para pihak pada sebuah objek tanah yang sifatnya spesifik mengenai hak dimana para pihak mengajukan tuntutan, tuntutan balik atau mengakhiri tuntutan itu[5].

Semakin menigkatnya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga mempengaruhi kinerja Pemerintah, jadi Pemerintah telah menetapkan kebijakan pelayanan kepada masyarakat dalam pengelolaan dan pembangunan pertanahan. Badan Pertanahan Nasional merupakan bagian internal dalam pembangunan dan mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan. Konflik pertanahan merupakan perselisihan

[5]Vanny Anugrah Sari, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Karena Terbitnya Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang Panjang*, 2017, h 9-10.

pertanahan antara orang perseorangan, golongan, kelompok dan lembaga yang sudah berdampak luas secara sosiopolitis.[6]

Salah satu kasus perselisihan kepemilikan tanah yaitu kasus admisnistratif yaitu sertifikat ganda. Pada saat ini kasus sertifikat ganda ini sudah layak di masukkan kedalam golongan kejahatan luar biasa (*extra ordiniare crime*) yang memerlukan cara penanggulangan luar biasa juga, sama halnya seperti penanggulangan korupsi, terorisme, dan kejahatan narkotika. Tidak berlebihan kalau kejahatan sertifikat ganda ini bukan saja genting untuk di tanggulangi, tetapi menjadi urjen untuk di cegah dan di berantas.[7]

Faktor-faktor pemicu terjadinya sengketa sertifikat ganda dapatdilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu aspek masyarakat dan aspek kantor pertanahan yang menjadi faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda itu adalah karena ketidaktelitian dan ketidakcermatan petugas pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan, sementara jika dilihat dari aspek masyarakat banyak hal yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda diantaranya, pihak tidak menguasi secara langsung tanah tersebut, pada waktu dilakukan pengukuran pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas tanah yang salah, adanya surat bukti atau pengakuan hak tidak berlaku lagi, untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanah dan juga kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan.

---

[6]Novrin Wini Dwi Putri, *Kedudukan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kota Palembang*, 2016, h 2-3.

[7] IGN G. Susila, *Kejahatan Serifikat Tanah Ganda, (Malang, Univeritas Jaya Press (UB Press*), 2014, h 3.

Adapun sertifikat ganda yaitu sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan obyek yang sama (Harsono, 1992). Sebidang tanah bersertifikat ganda dapat membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak pemegang hak atas tanah yang tetunya sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Kasus sertifikat ganda masih kerap terjadi di beberapa wilayah di Indonesia yang mengakibatkan para pemegang sertifikat tanah saling menuding satu sama lain bahwa sertifikat yang mereka miliki benar adanya terlepas dari kenyataan bahwa salah satu diantara sertifikat ganda tersebut adalah palsu dimana objek yang tertera pada sertifikat bukanlah yang sebenarnya, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah salah satu diantara pemegang sertifikat ganda tersebut melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan. Jika proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional tidak menemui titik terang maka weenang pembuktian sertifikat ganda hak atas tanah dilanjutkan kepada ranah pengadilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak tersebut dan membatalkan salah satu diantara sertifikat sehingga hanya satu sertifikat yang sah memiliki objek dan yang lain bukan merupakan objek yang tertera dalam sertifikat tersebut.

Tindak lanjut dari sengketa tanah yang timbul dalam masyarakat tentu memiliki upaya yang dapat diselesaikan melalui suatu wadah seperti lembaga Negara yang turut dilengkapi dengan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pedoman pelaksanaannya. Oleh karena itu perlu adanya pengaturan

serta lembaga negara yang secara khusu mengatur sekaligus berwenang dalam bidang pertanahan maupun menangani masalah pertanahan. Dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dikuatkan dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, disusun dengan memperhatikan sisi aspirasi serta peran masyarakat agar dapat mewujudkan kesejahteraan secara umum.[8] Karena itu BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dalam bidang pertanahan sesuai dengan kaidah dan peraturan yang berlaku, sekaligus membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan keluar apabila terdapat sengketa antar masyarakat dengan pihak masyarakat lainnya yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional merupakan satu-satunya lembaga pemerintah yang diberi kewenangan dalam memberikan pelayanan publik di bidang pertanahan dan terus berusaha meningkatkan kualitas pelayanannya kepada masyarakat. Salah satu jenis pelayanan pertanahan yang diberikan kepada masyarakat adalah pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilakukan dengan dua pendekatan yaitu dengan pendekatan sistematik yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atas prakarsa pemeritah. Dalam operasionalnya pendaftaran tanah sistematik dikenal dengan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) yang dibiayai Bank Dunia. Kedua pendekatan Sporadik yang meliputi bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau

[8]Rayi Adi Wibowo, Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, 2010, h 21

penerima hak yang bersangkutan, secara individual atau massal. Inisiatif ada di tangan masyarakat atau pemohon sertifikat tanah.[9]

Badan PertanahanNasional (BPN) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dapat bertindak secara administratif menyelesaikan sengketa pertanahan yang menjadi kewenangannya dan selain kewenangannya. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi: pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah pengukuran tanah yang berkaitan dengan masalah pertanahan.[10]

Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional juga berkaitan dengan Fiqih Siyasah yang mana menurut kajian Fiqh Siyasah, diperlukan adanya suatu lembaga pengawas agar tidak terjadinya perselisihan yang mengakibatkan adanya kemudharatan. Dalam ilmu fiqh siyasah syar'iyah pun dikenal dengan istilah asas Al-mura'qabah yang artinya pengawasan. Al-qur'an pun menjelaskan mengenai pengawasan ini, seperti yang termasuk dalam surah Ali-Imran ayat 104 :

ٱلْمُنكَرِ عَنِ وَيَنْهَوْنَ بِٱلْمَعْرُوفِ وَيَأْمُرُونَ ٱلْخَيْرِ إِلَى يَدْعُونَ أُمَّةٌ مِّنكُمْ وَلْتَكُن
ٱلْمُفْلِحُونَ هُمُ وَأُوْلَٰٓئِكَ ﴿١٠٤﴾

[9]Dewi Ayu Niswari, *Kualitas Pelayanan Administrasi Satu Atap di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bima*, Tahun 2018, h 2-3.

[10]Achmad Ali Chomzah, *Hukum Agraria*, 2004, h. 14.

Artinya: *Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar; merekalah orang-orang yang beruntung.*

Pada dasarnya Al-Qur'an dan Al-hadits tidaklah melewatkan pengaturan atas sebuah peristiwa kegiatan manusia di muka bumi ini termasuk berkaitan dengan ketatanegaraan, kedua sumber ini memberikan jalan yang baik dalam setiap penyelesaian permasalahan tersebut.

Namun demikian,terdapat berbagai masalah di tengah-tengah masyarakat berkenaan dengan kepemilikan tanah bahkan setelah penulis observasi di lapangan terdapat beberapa tanah yang bersertifikat ganda.Hal ini menunjukkan bahwa ada yang sah dalam memiliki tanah bersertifikat dan bersertifikat asli serta ada juga yang tidak sah.

Permasalahan sengketa tanah sekarang semakin banyak terjadi, biasanya sengketa tanah terjadi karena ada tanah kosong yang lama tinggal disekitar masyarakat sehingga mereka menggarap lahan tersebut entah itu menanam sayuran atau membangun rumah, setelah sekian lama di garap datanglah orang yang mengaku pemilik atau ahli waris tanah tersebut hingga akhrirnya terjadilah konflik sertifikat tanah. Seperti di Bentiring Permai Jalan Bay Pas RT 16 terjadi sengketa sehingga orang-orang kelurahan Bentiring Permai dan orang-orang dari Badan Pertanahan Nasional langsung turun ke lapangan untuk mencari tahu akar masalah dan solusi penyelesaian kasus tersebut.[11]

[11]Hasil wawancara dengan Ibu Zulita Pegawai Kelurahan Bentiring Permai.

Salah satu sengketa sertifikat ganda yang terjadi saat ini di kelurahan Bentiring Permai tepatnya di Jalan Bay Pas RT 16 yaitu antara Bapak Andi dengan Bapak Fajrul. Tanah tersebut awalnya tidak mengalami persoalan. Permasalahan awal sengketa sertifikat ganda adalah ketika Bapak Andi hendak membangun rumah tiba-tiba datang Bapak Fajrul dengan membawa bukti sertifikat yang sah menurut pak Fajrul. Permasalahan awal beberapa tahun lalu tanah yang sekarang mau di bangun rumah itu sudah lama kosong dan tidak dibersihkan, waktu itu Bapak Fajrul membeli tanah tersebut dari Bapak Eko. Ketika tanah tersebut di bersihkan oleh Bapak Fajrul maka datanglah Bapak Andi untuk melihat keadaan tanah yang akan dibangunnya sebuah rumah, karena itu datanglah Bapak Fajrul untuk melarang Bapak Andi membangun rumah karena Bapak Fajrul merasa dia mempunyai bukti yang cukup kuat atas sertifikat yang dia miliki.[12]

Konflik yang terjadi mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah yang terjadi di kota Bengkulu yaitu dua bidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. HM No. 2016 atas nama Andi terletak di kelurahan Bentiring Permai, berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Yani di Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu luas 1322 M2 dan sebidang tanah dengan sertifikat HM No. 2018 atas nama Fajrul luas 1322 M2 yang oleh kedua belah pihak ternyata dua objek tanah tersebut berada dalam satu lokasi yang sama.

Beranjak dari permasalahan di atas,penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam permasalahan sengketa tanah dalam bentuk sebuah skripsi

[12]Hasil wawancara dengan Ibu Zulita Pegawai Kelurahan Bentiring Permai.

yang berjudul:**"Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu Dalam Penyelesaian Sengketa Administratif Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fiqih Siyasah.**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka dapat diambil suatu bentuk rumusan masalah, sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian sengketa administratif kepemilikan tanah bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu?
2. Bagaimana pandangan fiqih siyasah terhadap penyelesaian sengketa administratif kepemilikan tanah bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah di atas penulis memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa administratif kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu.
2. Untuk mengetahui pandangan fiqih siyasah terhadap penyelesaian sengketa administratifkepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Secara teoritis/akademis hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi untuk penelitian selanjutnya dan dapat menambah ilmu pengetahuan tentang sengketa sertifikat ganda mengetahui pandangan fiqih siyasah terhadap penyelesaian sengketa administratif kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Bengkulu.

2. Secara Praktis

a. Penelitian ini juga dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat dan kalangan akademisi khususnya mahasiswa fakultas Syari'ah mengenai pandangan fiqih siyasah terhadap penyelesaian sengketa administratif kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu.

b. Menjadi Referensi dan bahan pertimbangan agar bisa memperbaiki kinerja lembaga untuk melakukan Peran, Tugas, dan Fungsi kewenangan itu sendiri dengan lebih baik lagi.

E. Penelitian Terdahulu

Sejauh pengetahuan penyusun, hingga saat ini sudah banyak ditemukan penelitian, tulisan, karya ilmiah yang membahas tentang penyelesaian administratif sertifikat ganda untuk mengetahui penyusun dalam melakukan penelitian, maka perlu dilakukan tinjauan pada penelitian yang telah ada dan berkaitan dengan objek bahasan di antaranya:

Skripsi Karya Riki Dendih Saputra yang berjudul "*Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Tangerang Selatan"*.Hasil penelitian disimpulkan bahwa Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa persengketaan atas sertifikat tanah berganda sering ditemukan di wilayah kantor Badan Pertanahan Nasional, baik antar personal, dengan perusahaan, maupun dengan pemerintah Tangerang Selatan sendiri. Sementara model yang dilakukan untuk menyelesaikan persengketaan tanah tadi selalu ditempuh melalui jalur hukum (Pengadilan Negeri sampai ke Mahkamah Agung). Dan oleh masyarakat, model jalur hukum itu dirasakan sangat menyulitkan dan melelahkan. Padahal persengketaan tanah bersertifikat ganda tadi, bisa jadi berawal dari seseorang yang bekerja sama dengan oknum di kantor BPN di wilayah Tangerang Selatan melakukan penggandaan sertifikat tanah, dan akibatnya, pemilik tanah yang aslilah yang harus menyelesaikan sengketanya. Persamaan penelitian terdahulu dengan penulis yaitu sama-sama membahas sertifikat ganda dan cara penyelesaiannya. Perbedaan penulis dengan peneliti terdahulu yaitu penulis menggunakan membahas sengketa sertifkat ganda di Kota Bengkulu dan peneliti terdahulu membahas Tangerang Selatan.[13]

Skripsi Karya Tika Nurjannahyang berjudul *"Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata*

[13]Riki Dendih Saputra, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Tangerang Selatan* (Jakarta: UIN, 2017), h. 80.

*Usaha Negara Makassar)".*Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1).Faktor-faktor yang dapat menyebabkan tejadinya Sertifikat Ganda adalah: Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik, atau pada saat pengukuran pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada. Selanjutnya dari Badan pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data yang baik, atau karena ketidak telitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah. Faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang mempunya data tidak valid dan Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya. 2) Bentuk penyelesaian sengketa sertifikat ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sama dengan proses penyelesaian gugatan lainnya. Aspek yang mempengaruhi hakim menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian suatu sengketa sertifikat ganda yaitu dari segi Pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara akan dapat diketahui hakim dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa. Kalau pembuktian pihak Penggugat bagus gugatannya akan dikabulkan, dimana suatu gugatan dikabulkan adakalanya pengabulan seluruhnya atau menolak sebagian lainnya. Isi putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan pihak penggugat itu, berarti tidak membenarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) atau tidak membenarkan sikap tidak berbuat apa-apa yang dilakukan oleh

tergugat padahal itu sudah merupakan kewajibannya. Maka dalam putusan gugatan dikabulkan tersebut ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) berupa pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan. 3). Akibat Hukum dengan adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah adalahmenimbulkan Ketidakpastian hukum, Kerugian dan Pembatalan atau pencabutan sertifikat.Perbedaan peneliti terdahulu dengan penulis yaitu peneliti terdahulu membahas penyelesaian sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara sedangkan penulis membahas sengketa sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional. Persamaan peneliti terdahulu dengan penulis yaitu sama-sama menggunakan metode pendekatan kualitatif dan sama-sama membahas sengketa sertifikat ganda.Perbedaan penulis dengan peneliti terdahulu yaitu penulis menggunakan membahas sengketa sertifkat ganda di Kota Bengkulu dan peneliti terdahulu membahas di Kota Makassar.[14]

Tesis Karya Nesi Mongeri yang berjudul "*Peran Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Kota Padang Dalam Menyelesaikan Permasalahan Sertipikat Hak Milik Ganda di Kota Padang*".Berdasarkan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini dapat diambil suatu kesimpulan bahwa: 1.Faktor penyebab munculnya permasalahan sertipikat ganda adalah masyarakat itu sendiri yang kurang arif dan bijaksana menjaga tanah milik sendiri. Kelalaian dari pihak kelurahan dan

[14]Tika Nurjannah, 2016 yang berjudul *"Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)* (Makasssar, UN Makassar: 2016), h.88

BPN dalam pengukuran dan pemetaan yang tidak diperbaharui. 2.Bentuk penyelesaian yang dapat dilakukan atas permasalahan sertipikat ganda adalah dengan musyawarah atau mediasi dilakuan diluar pengadilan, apabila tidak dapat diselesaikan maka dapat dilanjutkan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. 3.Akibat hukum yang timbul adalah tidak adanya kepastian hukum terhadap status hak atas tanah, hilangnya rasa kepercayaan masyarakat, munculnya kerugian finansial pihak yang sertifikatnya dicabut.Perbedaan penulis dengan peneliti terdahulu adalah metode penelitian yang digunakan peneliti terdahulu adalah penelitian hukum empiris sedangkan penulis menggunakan metode penelitian kualitatif (lapangan). Persamaan peneliti terdahulu dengan penulis yaitu sama-sama membahas tentang peran Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sertifikat ganda.[15]

Jurnal Al-Risalah yang berjudul "*Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi"*. hasil penelitian disimpulkan bahwa terbitnya sertifikat ganda di Kabupaten Batanghari karena: pertama, BPN Kabupaten Batanghari kurang teliti dalam melaksanakan pengukuran dan pemetaan tanah; kedua, tanah yang ditelantarkan selama berpuluh-puluh tahun dianggap tidak melekat hak milik diatasnya; ketiga, tidak ada tindakan administratif dari kantor kelurahan untuk mencatat ke dalam Buku Register

[15]Nesi Mongeri, *Peran Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Kota Padang Dalam Menyelesaikan Permasalahan Sertipikat Hak Milik Ganda di Kota Padang* (Padang, Universitas Andalas: 2018), h. 90.

Wajib Pajak Pemilikan Tanah yang sudah bersertifikat. Terakhir, dalam menyelesaikan sengketa, BPN Kabupaten Batanghari telah melakukan tugasnya dengan baik, namun belum efektif.Dalam jurnal tersebut membahas tentang penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertifikat ganda oleh BPN kabupaten batanghari Jambi. Dari jurnal ini kita bisa mengetahui bentuk penyelesaian sengketa. .Perbedaan penulis dengan peneliti terdahulu adalah metode penelitian yang digunakan peneliti terdahulu adalah penelitian hukum empiris sedangkan penulis menggunakan metode penelitian kualitatif (lapangan). Persamaan peneliti terdahulu dengan penulis yaitu sama-sama membahas tentang peran Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sertifikat ganda.[16]

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu : "Suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan".

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif untuk menganalisis data yang telah penulis peroleh, penulis menggunakan cara analisis komperatif yakni penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan data secara sistematis, faktual, dan akurat tentang fakta-fakta yang terjadi di lapangan.

---

[16]Al-Risalah, 2018 yang berjudul "*Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi* (Padang, Universitas Andalas: 2016), h. 77.

3. Waktu dan Lokasi Penelitian

Waktu yang dibutuhkan untuk melaksanakan penelitian selamakurang lebih 3 (tiga) bulan,mulai dari Maret 2021 sampai Mei 2021.Lokasi penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu.

4. Subjek/Informan Penelitian

Subjek penelitian adalah sumber data penulis untuk menunjang penelitian ini.Dalam penelitian ini yang menjadi subjek penelitian adalah Staff Kepegawaian Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Subbagian Tata Usaha serta Koordinator Kelompok Substansi Landreform dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat.

5. Sumber Data

Menurut Sayfuddin Azwar sumber data adalah tempat dimana data yang di butuhkan peneliti, subyek dari mana data akurat dan relevan dapat di pertanggungjawabkan maka penulis menggunakan teknik dalam pengumpulan data karena masing-masing mempunyai kelebihan dan kekurangan.[17]

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini,yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

[17]Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Rosda, 2010), h. 91.

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat.[18] Yang dijadikan sebagai bahan hukum primer dalam penelitian hukum ini adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang merupakan Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945, data yang diperoleh dari informan langsung melalui wawancara kepada pegawai Badan Pertanahan Nasional.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.[19]Bahan hukum sekunder ini meliputi : jurnal, buku, skripsi, laporan penelitian dan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan tiga teknik, yaitu: dokumentasi, wawancara, dan studi kepustakaan.

a. Teknik Dokumentasi

Metode dokumentasi ini dimaksudkan untuk mendapatkan informasi dan data-data yang berhubungan terhadap sertifikat ganda. Dokumentasi merupakan salah satu alat yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian kualitatif.

b. Teknik Wawancara

---

[18] Soerjono Soekanto, Sri Mamuji, 2006, h 13.

[19]Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. *Metode Penelitian.* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2008). h. 17.

Wawacara dilakukan untuk menggali informasi tentang sertifikat ganda yang terjadi di Bentiring Permai. Penulis meminta kepada Staff Kepegawaian Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu untuk bersedia menjawab dan memaparkan jawaban dari pertanyaan-pertanyaan wawancara yang di ajukan oleh peneliti.[20]

c. Studi Kepustakaan(*Library Research*)

Studi kepustakaan dilakukan dengan membaca buku,undang-undang,jurnal dan sumber lainnya yang berhubungan dengan Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Administratif Terhadap Sertifikat Ganda.

7. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah pembahasan dan penjabaran atas data-data yang diperoleh,yang dikumpulkan kemudian disimpulkan agar memperoleh jawaban yang tepat dan dapat memecahkan permasalahan. Dalam penelitian ini teknik analisa data yang peneliti gunakan adalah metode penelitian bersifat deskriptif analisis, analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.[21] Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang dikaji.[22]

G. Sistematika Penulisan

---

[20]Cholid Norobuko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2008), h 35.

[21] Zainudin Ali, Metode *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h 37.

[22] Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2011), h. 107

Sistem penulisan skripsi merupakan bagian awal dalam penulisan sebuah karya ilmiah, maka dari itusistematika penulisan proposal skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab I berisi tentang Pendahuluan yaitu : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasanmasalah, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Berisikan Kajian Teori teori kepastian hukum dan teori istihsan.

Bab III berisikan tentang GambaranUmum Objek penelitian yang meliputi sejarah badan pertanahan nasional, sejarah kota bengkulu, peta kota bengkulu, orientasi wilayah, profil badan pertanahan nasional dan struktur badan pertanahan nasional.

Bab IV Pembahasan ini berisikan Penelitian dan pembahasan yang berisikan Penyelesaian Sengketa Administratif Terhadap Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu dan Pandangan Fiqih Siyasah Terhadap Penyelesaian SengketaAdministratif Terhadap Kepemilikan Tanah Yang BersertifikatGanda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu

Bab V Penutup, bab ini berisikan berisikan kesimpulan dan saran.

Daftar Pustaka

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.[23] Kepastian Hukum adalah hukum administrasi Negara positif harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada penduduk.Dalam hal ini kepastian hukum mempunyai 3 arti yakni sebagai berikut :

1. Pertama, pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak.
2. Kedua, pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan hukum administrasi negara.
3. Ketiga, mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrichting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pemerintah.[24]

Teori kepastian hukum menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi yaitu pertama mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum,

---

[23]Pipin Sahwiran, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Perspektif Hukum Islam*, 2018, h 19

[24]Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia, (* Cipta Aditya Bakti:Bandung, 2001) , h 53

artinya perlindugan bagi para pihak terhadap kesewenangan Hakim.[25]Hukum yang ditegakkan oleh Instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan sosial.[26]

Selanjutnya pengertian sengketa dalam Kamus Bahasa Indonesia yaitu konflik atau pertentangan, konflik berarti adanya pertentangan antara orang-orang, kelompok atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan. Winardi mengemukakan pertentangan atau konflik yang terjadi antar individu atau kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.[27]

Sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu, hal ini terjadi dikarenakan perbedaan pendapat antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Salah satu faktor penyebabnya adalah kegagalan

---

[25]L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Taaran Kerangka Berfikir*, PT.REVIKA Aditama, Bandung, 2006, h 82-83.

[26]L.j Van Apeldoorn dalam shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT.REVIKA Aditama, Bandung, 2006, h 85.

[27]Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007), h 310.

komunikasi antar pihak ataupun karena para pihak yang masih awam terhadap masalah-masalah dalam bidang pertanahan.[28]

Sertifikat ganda sudah mulai jarang meskipun demikian disarankan bahwa pemilik sertifikat yang terbit sebelum tahun 1997 melakukan pengecekan ulang ke badan pertanahan nasional. Oleh karena itu diperlukan kehati-hatian jika anda akan membeli tanah dan bangunan apalagi tanah yang ditawarkan dengan harga yang sangat murah jangan malah senang jika ditawarkan tanah dengan harga yang tidak masuk akal dengan iming-iming sudah disertifikat dan ada bukti yang bisa dilihatkan bisa saja itu sertifikat palsu/sertfikat tumpang tindih yang mengakibatkan suatu sengketa.[29]

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya pertentangan antara individu-individu atau kelompok-kelompok terhadap suatu objek permasalahan.

Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui: [30]

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (*Litigasi*)

   Suyud Margono berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan. Prosedur dalam proses litigasi lebih bersifat formal dan teknis.

---

[28]Resvitasari, *Penyelesaian Tanah Non Litigasi di Kabupaten Konawe Sulawesi Tenggara*, Universitas Diponegoro, Tahun 2009, h 15.

[29]Ipong, *Pengertian Sertifikat Ganda*, Bintang Ilmu Hukum, 2018, h 1.

[30] Prasetyo Aryo Dewandaru, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional*, Vol. 13 No. 1, Tahun 2020, h 159-160.

2. Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (*Non Litigasi*)

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi telah dikenal adanya penyelesaian sengketa alternatif yang dijelaskan dalam Pasal 1 Angka (10) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien, sebab belakangan ini berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*Alternative Dispute Resolution*) dalam berbagai bentuk, seperti:

a. Mediasi

Menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediasi adalah proses pemecahan masalah imana pihak luar yang tidak memihak bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan hakim atau arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa, mediator hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasakan kepadanya.[31] Bentuk pengendalian ini dilakukan bila kedua belah pihak yang bersengketa bersama-sama sepakat untuk memberikan nasihat-nasihatnya tentang bagaimana mereka sebaiknya menyelesaikan pertentangan mereka.[32]

---

[31] Rayi Ady Wibowo, *Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar*, 2010, h 19.

[32] Pipin Sahwiran, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Perspektif Hukum Islam*, 2018, h 33.

b. Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa, negosiasi ialah proses tawar-menawar demi mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.[33] Negosiasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kompromi antara pihak-pihak yang bersengketa, tanpa mengundang kehadiran pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara mereka. Negosiasi merupakan keseharian seseorang melakukan negosiasi dalam kehidupan sehari-hari seperti sesama mitra, kuasa hukum, salah satu pihak dengan pihak-pihak yang bersengketa, bahkan pengacara yang memasukkan gugatannya di pengadilan juga bernegosiasi dengan tergugat atas kuasa hukumnya sebelum pemeriksaan perkaranya dimulai.[34]

c. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undag-Undang No. 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat

---

[33]Susanti Adi Nugroho, *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2009, h 21.

[34]Riki Dendih Saputra, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Tangerang Selatan*, 2017, h 21-22.

secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa". Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi maupun melalui pihak ketiga untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan.

d. Konsiliasi

Konsiliasi adalah lanjutan dari mediasi. Mediator beralih fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.

B. Teori Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah Menurut A.P Parlindungan: "Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin Capistratum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*)." Dalam arti yang tegas, Cadastre adalah record pada lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh 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, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Manfaat dari pendaftaran tanah sebetulnya yang paling prinsip adalah demi kepentingan Negara itu sendiri, baik itu Negara sebagai pihak yang berkuasa maupun sebagai pihak pengguna tanah.[35]

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan 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 mengenal bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[36]

Pendaftaran tanah merupakan persoalan penting sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

---

[35] Mudakir Iskandar Syah, *Agraria*, 2007, h 41
[36] Doni Yulianto, *Pendaftaran Tanah di Indoseia*, 2012, h 2

1. Untuk menjamin kepastian hukum,oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
   a. Pengukuran,perpetaan,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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas,dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.[37]

Dilaksanakannya pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi kepada para pihak yang berkepentingan. Dengan tersedianya informasi ini, maka akan memudahkan berbagai pihak yang ingin mengetahui segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun yang sudah terdaftar tanpa harus mengecek langsung ke lokasi di mana bidang tanah yang dimaksud berada.

[37] Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta 2007, h. 152-153

Penyajian data tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kota khususnya Seksi Tata Usaha Pendaftaran Tanah. Informasi yang dimaksud adalah keterangan atau dokumen yang terdapat dalam daftar umum. Disebut sebagai daftar umum karena daftar dan peta-peta di dalamnya terbuka untuk umum. Oleh karena itu para pihak berhak untuk mengetahui data yang tersimpan di dalamnya sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau rumah susun.

Daftar umum tersebut terdiri atas :

1. Peta pendaftaran, yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
2. Daftar tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
3. Surat ukur, yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran.
4. Buku tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
5. Daftar nama, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Data yang tercantum dalam daftar nama tidak terbuka untuk umum. Hanya diperuntukkan bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Dalam penjelasan Pasal 34 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun

1997 dipaparkan bahwa daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan hanya memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungannya dengan tanah yang dimilikinya. Menurut Boedi Harsono (1999:459) bahwa karena ada kemungkinan daftar umum tersebut disalahgunakan, maka data yang dimuat di dalamnya tidak terbuka untuk umum[38].

1. Asas-Asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan beberapa asas, yaitu:

a. Asas Sederhana dimaksudkan supaya segala ketentuan pokok maupun prosedur dapat dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang bersangkutan, terutama para pemegang hak atas tanah.
b. Asas terjangkau, artinya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.
c. Asas muktahir, artinya data-data yang diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data tersebut terpelihara sesuai dengan kenyataan.

Berdasarkan pengertian dari asas pendaftaran tanah di atas dapat diketahui dengan jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah diusahakan untuk tidak lagi terlalu rumit dan berbelit-belit karena telah adanya kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaannya. Di samping itu

[38] Java Creativity, *Asas dan tujuan pendaftaran tanah*, (http://telingasemut.blogspot.com), 2014

pendaftaran tanah berdasarkan asas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah.[39]

2. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaraan hak (registration of titles), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pebdaftaran tanah menurut PP 10/1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampakdengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.[40]

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran tanah publikasi negatif bertendensi positif. Maksud dari sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah sistem pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak (sistem Torrens / registration of titles), tetapi sistem publikasinya belum dapat positif murni. Hal ini dikarenakan, data fisik dan data yuridis dalam sertifikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya (Indiraharti, 2009).[41]

Berdasarkan pendapat di atas, setiap penciptaan hak baru dan segala perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian harus dibuktikan suatu

---

[39] Java Creativity, *Asas dan tujuan pendaftaran tanah,* (http://telingasemut.blogspot.com), 2014

[40] FX.Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah* , Universitas Lampung ,2010, h 45

[41] Kementerian PPN/Bappenas, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*, 2016, h 14

akta. Hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian didaftarkan dimasukkan ke dalam akta sebagai sumber data. Akta merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

C. Teori Sertifikat

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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. Sertifikat ganda yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadinya tumpang tindih seluruh atau sebagian. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Namun apabila terjadi sertifikat ganda, harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Untuk mencegah terjadiya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah.[42]

Hal semacam ini disebut juga Sertifikat tumpang tindih,baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.[43] Tidak termasuk dalam kategori sertifikat ganda yaitu :

1. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifiat yang rusak
2. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang hilang

---

[42] Tika Nurjanah, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar*), h 136

[43] Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I – Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II – Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2020, h 139

3. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang dibatalkan.
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, ha yang dimasud memang dimungkinkan.[44]

Penyebab permasalahan sertifikat ganda di Indonesia dapat terjadi karena unsur kesengajaan, ketidaksengajaan ataupun kesalahan administrasi. Munculnya sertifikat ganda juga disebabkan oleh kurangnya kedisiplinan ketertiban serta kesadaran dari aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan dalam melaksanakan tugasnya. BPN berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.[45]

1. Jenis Sertifikat Tanah

Berikut adalah 5 jenis sertifikat tanah yang dikenal di Indonesia. Jenis sertifikat ini dibahas dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

a. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Jenis sertifikat tanah yang pertama adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). Jenis sertifikat ini adalah yang paling kuat dan bisa berlaku tanpa batas waktu. Jika kita punya SHM atau tanah tempat rumah kita berdiri, maka kita tak perlu takut jika suatu saat ada pihak yang mengaku mempunyai lahan tersebut.

---

[44]Vanny Anugrah Sari, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Karena Terbitnya Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang Panjang*, h 32

[45]Amelia Jessika Halim, *Problematika Sertifikat Ganda di Indonesia*, Universitas Naratoma, 2017

Namun, meskipun sangat kuat, SHM ini juga bisa dibatalkan oleh beberapa keadaan. Karena SHM ini diperuntukkan hanya untuk WNI saja, maka jika ternyata diketahui bahwa SHM dipindah tangankan ke WNA, maka bisa dibatalkan.Tidak hanya itu, SHM juga bisa dibatalkan jika ditelantarkan, negara membutuhkan lahan itu, dan penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya ke pemerintah.

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Jenis yang kedua adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Dari namanya saja, sebenarnya kita bisa memahami, bahwa hanya sebatas hak guna bangunan, tidak sampai hak milik.

SHGB ini punya waktu berlaku, misal 20 tahun atau 30 tahun. Jika masa waktu berakhir, maka kita harus memperpanjangnya untuk bisa menggunakan hak atas tanah tersebut. Berbeda dengan SHM, SHGB masih boleh dimiliki oleh WNA.

c. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS)

Jika kita tinggal di rumah susun atau apartemen, maka sertifikat yang akan kita dapatkan adalah jenis Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHSRS). Kita hanya berhak secara pribadi terhadap unit yang kita beli saja, bukan terhadap lahannya.

d. Girik (Tanah Adat)

Sertifikat yang seringkali dimiliki oleh kebanyakan orang desa dan beberapa orang kota adalah Girik. Sertifikat yang akrab disebut

dengan Petok ini memang masih diakui oleh pemerintah karena memang kebanyakan di desa adalah tanah adat, turun temurun, dan warisan.

Kepemilikan tanah dengan sertifikat Girik ini harus ditunjang dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti kepemilikan. Jika sertifikat tanah rumah kita masih berupa Girik, segera urus ke SHM yah karena Girik rawan terjadinya pengakuan pihak lain yang tidak bertanggung jawab.

e. Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli (AJB) sebenarnya bukan sertifikat. Hanya saja ini adalah bukti yang paling rentan untuk menyatakan bahwa lahan tersebut adalah milik kita. Orang lain bisa saja membuat AJB lain dan mungkin saja palsu dengan tujuan menyengketa tanah kita. Kasus lain yang sering muncul di masyarakat adalah AJB ganda. Terkadang ada penjual tanah nakal yang menjual lahan ke dua orang yang berbeda. Suatu saat saat keduanya bertemu, maka terjadilah saling klaim.

2. Cara Membuat Sertifikat Tanah

Jika punya tanah warisan yang statusnya masih Girik, harus segera mengurus sertifikat ke SHM agar aset terlindungi. Berikut ini adalah cara membuat sertifikat tanah.

a. Tahap 1: Mengurus di Kelurahan Setempat

Tahap pertama untuk membuat sertifikat tanah adalah mengurusnya di kelurahan setempat. Untuk tahap ini juga melewati beberapa proses, antara lain:

1) Surat Keterangan Tidak Sengketa. Kita bisa mendapatkan dokumen ini dengan cara mendapatkan persaksian berupa tanda tangan dari RT, RW, atau tokoh adat setempat yang mengetahui sejarah tanah milik kita.
2) Surat Keterangan Riwayat Tanah. Surat ini berisi tentang riwayat tanah mulai dari pertama kali didapatkan hingga saat ini di tangan pemiliknya. Kita bisa mengeceknya di dokumen pencatatan yang ada di kelurahan.
3) Surat Keterangan Penguasaan Tanah Secara Sporadik. Surat ini berisi tanggal penguasaan tanah dan keterangan bahwa tanah tersebut memang hak milik kita.

b. Tahap 2: Mengajukan Permohonan Sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Setelah melewati tahap 1 di kelurahan, selanjutnya Sahabat meneruskan proses ke tahap 2, yaitu pengajuan ke BPN. Untuk tahap ini kita akan melewati beberapa proses berikut :

1) Pengukuran ke Lokasi. Proses ini bisa berjalan jika semua berkas yang di ajukan sudah lengkap dan disetujui oleh BPN dengan kita menerima bukti tanda terima dokumen.
2) Pengesahan Surat Ukur. Hasil pengukuran lokasi akan disahkan dan dipetakan di BPN. Surat Ukur disahkan dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan.
3) Penelitian oleh Petugas Panitia A. Proses ini dilakukan di Subseksi Pemberian Hak Tanah. Anggota Panitia A meliputi lurah setempat dan petugas BPN.
4) Pengumuman Data Yuridis di BPN dan Kelurahan. Proses ini membutuhkan waktu 60 hari. Jika tidak ada pihak yang keberatan, maka akan dilanjutkan ke proses selanjutnya.
5) SK Hak Atas Tanah Terbit. Setelah jangka waktu 60 hari tidak ada yang keberatan, maka akan terbit SHM.
6) Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB). BPHTB dibayarkan sesuatu ukuran tanah dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah tersebut. BPHTB bisa juga dibayarkan setelah Surat Ukur selesai.
7) Pendaftaran SK Hak untuk terbit sertifikat. SK Hak dilanjutkan prosesnya ke Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI).
8) Pengambilan Sertifikat. Pengambilan sertifikat di loket pengambilan.

Pengurusan sertifikat tanah ini biasanya memakan waktu kira-kira 6 bulan. Jika ada syarat yang kurang, maka bisa lebih lama lagi.

c. Syarat Pembuatan Sertifikat Tanah

Dengan proses yang cukup panjang tersebut, bisa membayangkan dan menyiapkan dokumen apa saja yang dibutuhkan sebagai syarat mengurus sertifikat tanah. Berikut adalah beberapa dokumen yang perlu kita siapkan.

Syarat Jika Bukan Girik (Tanah Adat)

1) Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB)
2) Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
3) Identitas diri berupa KTP dan Kartu Keluarga (KK)
4) SPPT PBB
5) Surat pernyataan kepemilikan lahan

Syarat Jika Masih Berupa Girik (Tanah Adat)

1) Akta Jual Beli Tanah
2) Fotokopi KTP dan KK
3) Fotokopi Girik yang dimiliki
4) Dokumen dari kelurahan/desa, seperti: Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Tanah secara Sporadik.

D. Teori Tahkim

1. Pengertian Tahkim

Tahkim berasal dari bahasa Arab yang artinya menyerahkan putusan kepada seseorang dan menerima putusan terrsebujt. Sedangkan menurut istilah, tahkim ialah dua orang atau lebih mentahkimkan kepada seseorabng

untuk diselesaikan sengketanya dan diterapkan hukum syara' atas sengketa mereka itu. Dalam pengertian ini yaitu menunjuk seseorang yang dianggap memiliki kemampuan dan sifat adil serta bijaksana dalam menyelesaikan sengketa yang dihadapi dua orang atau lebih.[46]

Tahkim yakni berlindungnya dua pihak yang bersengketa kepadan orang yang mereka sepakati dan setujui serta rela menerima keputusannya untuk menyelesaikan persengketaan mereka, berlindungnya orang yang bersengketapada orang yang mereka tunjuk sebagai penengah untuk memutuskan atau menyelesaikan perselisihan yang terjadi diantara mereka.[47] Pengertian Tahkim dalam terminologi fiqih ialah adanya dua orang atau lebih yang meminta kepada orang lain agar diputuskan perselisihan yang terjadi diantara mereka dengan hukum syar'i.[48]

Lembaga Tahkim telah dikenal sejak sebelum masa Islam, orang-orang nasrani apabila mengalami perselisihan diantara mereka maka orang tersebut mengajukan perselisihan untuk diselesailkan secara damai dan pada masa Rasulullah juga sudah terdapat penyelesaian perselisihan yang diambil dengan jalan Tahkim tersebut.

Penyelesaian sengketa dengan "tahkim" yang kata kerjanya adalah "hakkama", secarah harfiah berarti menjadikan seseorang sebagai penengah bagi suatu sengketa. Pengertian tersebut erat hubungannya dengan pengertian menurut istilah. Berbagai redaksi terdapat dalam buku-buku fiqih

---

[46] Adeng Septi Irawan, *Manajemen Sengketa Lembaga Syariah di Indonesia*, 2020, h 1

[47] Ensiklopedia Hukum Islam (Jakarta : PT Ichtiar Baru Van Hoeve) , 2003, h 1750

[48]Samir Aliyah, *Sistem Pemerintahan Peradilan dan adat Dalam Islam* (Jakarta : Khalifa), 2004, h 328

dalam mendefinisikan tahkim, misalnya Abu Al'Ainain Abdul Fattah Muhammad dalam bukunya yang berjudul Al-qadla wa al itsbat fi al-fiqh-Islami mendefinisikan tahkim adalah "Bersandarnya dua orang yang mereka ridlai keputusannya untuk menyelesaikan pertikaian mereka" atau diartikan juga dengan "Suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh hakam yang dipilih atau ditunjuk secara sukarela oleh dua orang yang bersengketa antara mereka dan kedua belah pihak akan mentaati penyelesaian oleh hakam atau para hakam yang mereka tunjuk itu.[49]

Lembaga tahkim telah dikenal sejak zaman pra Islam, pada masa itu meskipun belum terdapat sistem peradilan yang teroganisir setiap ada perselisihan mengenai hak milik, waris dan hak-hak lainnya seringkali diselesaikan melalui bantuan juru damai yang ditunjuk oleh masing-masing pihak yang berselisih.[50]

Dengan demikian, dapatlah dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan hakam dalam ayat diatas adalah juru damai diantara yang bersengketa. Dengan menggunakan metode analogi atau kias dapat dikembangkan atau diperluas ke dalam persengketaan bidang-bidang lain. Dalam tradisi fiqh Islam telah dikenal adanya lembaga hakam yang sama artinya dengan "arbitrase". Antara sistem hakam dengan sistem arbitrase memiliki ciri-ciri yang sama yakni:

---

[49]Abdul Mannan, *Hukum Ekonomi Syariah (Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*), (Jakarta: Prenada Media Group), 2014, h 430

[50]Rahmat Rosyadi dan Ngatino, *Arbitrase dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti) , h 43

a. Penyelesaian sengketa secara volunter

b. Diluar jalur peradilan resmi

c. Masing-masing pihak yang bersengketa menunjuk seorang atau lebih yang dianggap mampu dan jujur.

Sedangkan kesamaan dari segi kewenangannya adalah :

a. Bertindak sebagai mahkamah arbitrase

b. Sejak ditunjuk tidak dapat ditarik kembali

c. Berwenang penuh menyelesaikan sengketa dengan cara menjatuhkan putusan dan putusannya bersifat final dan mengikat.[51]

2. Dasar Hukum Tahkim

Ketentuan atau dasar hukum yang menjelaskan tentang adanya tahkim atau perdamaian telah tertera pada Al-qur'an, hadits dan ijma' ulama. Landasaan tahkim di dalam Al-qur'an disebutkan dalam beberapa surah misalnya surah An-Nisa ayat 128 dan surah Al-Hujurat ayat 9. Telah terjadi Tahkim di kalangan para sahabat dan tidak ada yang mempersoalkan dan tidak ada pula sahabat yang menentangkannya

3. Hakam dan Syarat Pengangkatannya

Hakam berasal dari bahasa Arab yang berasal dari kata Alhakamu yang berarti wasit, pendamai atau juru tengah.[52] Hakam atau juru damai dalam tahkim dapat terdiri dari satu orang atau lebih. Ulama berbeda pendapat tentang siapa yang mengangkat dan mengutus hakam atau

---

[51]Al Fitri, *Badan Arbitrase Syariah Nasion al dan Eksistensinya*, (Jakarta: Badilag), h 6

[52]Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawwir kamus Arab-Indonesia* (Yogyakarta:PustakaProgresif), 1984), 286

mediator dalam sengketa. Mazhab Hanafi, Syafi'i dan Hambali berpendapat bahwa berdasarkan zhahir ayat 35 surah An-Nisa.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh kepala, ini sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional terdiri dari:

1. Kepala ;
2. Sekretariat Utama ;
3. Deputi Bidang Survei,Pengukuran, dan Pemetaan ;
4. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah ;
5. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan ;
6. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat ;
7. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan ;
8. Inspektorat Utama (perpres No. 10 Tahun 2006) .

BPN dalam pembentukannya memiliki visi dalam pelaksanaan maupun penyelengaraannya. Visi dari Badan Pertanahan Nasional adalah menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia. Sesuai dengan pengertian dari Kantor Pertanahan sendiri dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik

Indonesia No. 4 Tahun 2006 bahwa Kantor Pertanahan merupakan instansi yang bernaung dibawah Badan Pertanahan Nasional, maka Kantor Pertanahan yang bertanggung jawab kepada Badan Pertanahan Kabupaten / Kota yang bersangkutan.[53]

Kantor Pertanahan Bengkulu merupakan unit kerja di wilayah kotamadya Bengkulu, yang bertanggung jawab terhadap kegiatan pelayanan masyarakat di bidang pertanahan. Pelayanan yang diberikan berupa pembuatan sertifikat tanah pertama kali, pemeliharaan data pertanahan, mediasi kasus pertanahan serta pengadaan tanah. Tujuan komitmen ini adalah mewujudkan Wilayah Bebas Korupsi (WBK) dan Wilayah Birokrasi Bersih Melayani (WBBM) melalui reformasi birokrasi, pencegahan korupsi dan peningkatan kualitas pelayanan publik.[54]

Tugas Pokok Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-udangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, pengusaaan dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.[55]

---

[53]Rayi Ady Wibowo, *Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar*, 2010, h 13-14.

[54]Fabiola Febrinastri, *Menuju Zona Integritas Kantor Pertanahan Bengkulu Tingkatkan Layanan*, 31 Juli 2019.

[55]Vanny Anugrah Sari, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Karena Terbitnya Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang Panjang*, 2017, h 34-35.

Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional.

1. Visi Misi Badan Pertanahan Nasional

   Menjadi Lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutkan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Repulik Indonesia.

2. Misi Badan Pertanahan Nasional

   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 pemanfataan 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.[56]

Dasar hukum kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Nasional Kota Bengkulu berkenaan dengan penyelenggaraan tugasnya sebagai lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melayani masyarakat untuk menciptakan suatu pemerintahan yang baik dan untuk mewujudkan keadilan serta kesejahteraan masyarakat banyak khususnya di bidang pertanahan adalah :

1. Undang-Undang Pokok Agraria atau Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi pada Kantor Wilayah BPN dan Provinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian Seksi dan Urusan serta Sub Seksi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Madya
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
6. Peraturan Mahkahmah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Mediasi

[56]Pipin Sahwiran, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Perspektif Hukum Islam*, 2018, h 62-63.

7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional
8. Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan
9. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.[57]

B. Sejarah Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bengkulu dibentuk berdasarkan Keppres Nomor 44 Tahun 1993. Dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah dilakukan penetapan kembali kedudukan, tugas, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja dengan Keppres Nomor 95 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam rangka pelaksanaan peraturan tersebut diatas telah dikeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2000 tentang Pedoman Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah, dengan Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2002 juncto Keputusan Pressiden RI Nomor 34 Tahun 2003 tentang kedudukan BPN diatur kembali berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.4 Tahun 2006 sebagai tindak lanjut atas Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional disebutkan bahwa sebagai Instansi Vertikal.

Kantor Wilayah BPN Provinsi Bengkulu berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN di Jakarta. Kanwil BPN Provinsi

[57]Novitri Bahder, *Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Terhadap Perkara Sengketa Tanah di Kota Bengkulu,* 2020, h 34.

Bengkulu berkedudukan di Ibukota Provinsi Bengkulu (Kota Bengkulu). Sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berkedudukan di Ibukota Kabupaten/Kota masing-masing.[58]

C. Sejarah Kota Bengkulu

Pada awal abad ke-17, daerah Bengkulu berada di bawah pengaruh kerajaan Banten dan penguasa dari Minangkabau. Kedatangan orang Eropa ke kepulauan Indonesia disebabkan oleh keinginan memperoleh langsung rempah-rempah dari sumbernya. Di sejumlah negara Eropa didirikan maskapai yang tujuannya adalah mencari rempah-rempah dan menjualnya di pasar Eropa. Orang Belanda mendirikan VOC (*Verenigde Oost Indië Compagnie)* atau "maskapai serikat untuk Hindia Timur". Orang Inggris mendirikan East india Company.

Salah satu rempah-rempah yang dicari adalah lada. Salah satu daerah di mana lada tumbuh adalah bagian selatan pulau Sumatra. Tahun 1633 VOC mendirikan pos perdagangan di Bengkulu. Kemudian VOC mengusir Inggris dari Banten. Ini memaksa East India Company, yang tetap ingin terlibat dalam perdagangan lada, mendirikan tahun 1685 suatu pos di Bengkulu, "*Bencoolen*" dalam bahasa Inggris, dengan tujuan mencari lada. Untuk melindungi pos ini, Inggris mengirim pasukan kecil. Untuk menampung pasukan tersebut dibangun suatu benteng, *Fort Marlborough*.

Inggris menduduki Bengkulu selama 140 tahun. Dalam masa ini ratusan prajurit Inggris meninggal karena kolera, malaria, dan disenteri. Kehidupan di

[58]Galih Putra Kusuma, *Sistem Informasi Geogrfis (SIG) Fasilitas-Fasilitas Yang Ada di Kota Bengkulu Berbasis WEB*, Vol.7, No. 2 September 2021, h 84.

Bengkulu sangat susah bagi orang Inggris, dibandingkan dengan India. Saat itu perjalanan pelayaran dari Inggris ke Bengkulu memakan waktu delapan bulan. Pertentangan muncul antara penguasa di London dan India di satu pihak, dan mereka yang ingin mempertahankan pendudukan Inggris di Sumatra untuk melanjutkan perdagangan lada. Di samping *Fort Marlborough*, *Company* juga membangun *Fort York* di Bengkulu dan *Fort Anne* di Mukomuko.

Terjadi juga bentrokan dengan penduduk setempat. Tahun 1719 Inggris dipaksa meninggalkan Bengkulu. Inggris kemudian kembali. Namun tahun 1760 Fort Marlborough menyerah kepada pasukan yang dikirim Prancis. Tahun 1807 *resident*Inggris Thomas Parr dibunuh. Parr diganti Thomas Stamford Raffles,yang berusaha menjalin hubungan yang damai antara pihak Inggris dan penguasa setempat. Di bawah perjanjian Inggris-Belanda yang ditandatangani tahun 1824, Inggris menyerahkan Bengkulu ke Belanda, dan Belanda menyerahkan Melaka ke Inggris. Namun, Belanda baru sungguh-sungguh mendirikan administrasi kolonialnya di Bengkulu tahun 1868. Karena produksi rempah-rempah sudah lama menurun, Belanda berusaha membangkitkannya kembali. Ekonomi Bengkulu membaik dan kota Bengkulu berkembang. Tahun 1878 Belanda menjadikan Bengkulu *residentie* terpisah dari Sumatra SelatanRumah Kediaman Bung Karno pada waktu pengasingan di Bengkulu, 1938-1942.

Berdasarkan Undang-Undang Darurat Nomor 6 Tahun 1956, Bengkulu merupakan salah satu Kota Kecil dengan luas 17,6 km dalam provinsi Sumatra Selatan. Penyebutan Kota Kecil ini kemudian berubah menjadi Kotamadya

berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1957 tentang pokok-pokok pemerintah daerah. Setelah keluarnya Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1967 tentang pembentukan Provinsi Bengkulu Kotamadya Bengkulu sekaligus menjadi ibu kota bagi provinsi tersebut. Namun UU tersebut baru mulai berlaku sejak tanggal 1 Juni1968setelah keluarnya Peraturan PemerintahNomor 20 Tahun 1968.[59]

D. Peta Kota Bengkulu

E. Orientasi Wilayah

Secara geografis wilayah Kota Bengkulu berada antara 102°14’42”-102°22’45" Bujur Timur dan 3°43’49”-4°01’00” Lintang Selatan dan terletak antara 3°45"-3°57 dari Garis Equator atau 2°48" sebelah Selatan Garis Khatulistiwa, dengan luas daratan 14.452 ha dengan batas-batas sebagai berikut :

[59]https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Bengkulu, di akses pada 2021.

1. Batas Utara : Kabupaten Bengkulu Utara
2. Batas Selatan : Kabupaten Bengkulu Selatan
3. Batas Timur : Kabupaten Bengkulu Utara
4. Batas Barat : Samudera Hindia

Kota Bengkulu memiliki relief permukaan tanah yang bergelombang, terdiri dari dataran pantai dan daerah berbukit-bukit dan di beberapa tempat terdapat beberapa cekungan alur sungai kecil dengan beberapa relief-relief kecil. No. Kecamatan Luas (Ha) 1. Gading Cempaka 2.885 2. Teluk Segara 1.668 3. Bengkahulu 2.396 4. Selebar 7.533 Total 14.482 2 Secara keseluruhan wilayah ini merupakan punggung-punggung yang datar, membujur dari Utara ke Selatan dengan ketinggian antara 0 - 16 m dari permukaan laut, dengan tepi bagian timur terdapat banyak tanah rawa. Daerah bagian timur sering tergenang air pada waktu musim penghujan.[60]

F. Profil Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Naional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015.Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi :

1. Penyusunan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pengukuran;

[60]http://ciptakarya.pu.go.id/profil/profil/barat/bengkulu/bengkulu.pdf, di akses pada januari 2021.

3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penetapan hak tanah,pendaftaran tanah,dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan Kebijakan di bidang pengaturan dan penataan;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. Pelaksanaan dan perumusan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. Pembinaan,pelaksanaan koordinasi dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh organisasi di lingkungan BPN;
9. Pelaksanaan pengelolaan data lahan pertanian pangan berkelanjutan di bidang pertanahan;
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan ;
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai fungsi :

1. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian penggunaan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. Koordinasi pelaksanaan tugas,pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh organisasi lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

3. Pengelolaan kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. Pengawasan pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. Pelaksanaan bimbingan teknis atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah;
6. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.[61]

G. Struktur Badan Pertanahan Nasional

1. Struktur BPN Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Kabupaten/Kota

[61]www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sejarah, di akses pada 2020.

2. Personalia di Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu Berdasarkan Bagan di Atas :
   a. Kepala Kantor Pertanahan : Syafrianto, A.Ptnh
   b. Kepala Subbagian Tata Usaha : Deki Afrian, S.ST., M.H.

      Anggota :

      1) Nana Adella, Amd (Koordinator Kelompok Substansi Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan).
      2) Yenriani, S.H. (Koordinator Kelompok Substansi Umum dan Kepegawaian)
      3) Maria Regina Anindya Aristika Nia S.H. (Koordinator Kelompok Substansi Keuangan dan BMN)
   c. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan : Deviandi Gustian, S.T., M.H

      Anggota :

      1) Artianto Prihatmojo, S.A.P (Koordinator Kelompok Substansi Survei dan Pemetaan Dasar dan Tematik)
      2) Chorina Tri Wicaksono, S.Tr (Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral)
   d. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran : Sero'i, S.H.

      Anggota :

      1) Ari Indra Yamin, S.IP (Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang
      2) Hamidi (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan

3) Ariska Dwi Putri, S.H. (Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT

e. Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan : Ahmad Aswan, S.H.

Anggota :

1) Alin Dwi Ananty, S.P. (Koordinator Kelompok Substansi Penatagunaan Tanah)
2) Marliyanti (Koordinator Kelompok Substansi Landreform dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat)

f. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa: Sri Pardaliyanti, S.H

1) Okta Orlando, S.H. (Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan)
2) Wawan Yuwono Dwisaputro (Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Administratif Terhadap Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu

Sengketa tanah adalah suatu konflik atau pertentangan antara perorangan atau kelompok yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanaham menjadi persoalan serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana, sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya komplek.

Pengertian sengketa dalam kamus Bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok, atau organisasi terhadap satu objek permasalahan. Dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu.[62]

Kasus sengketa pertanahan selalu ada ditengah masyarakat, dalam menyelesaiakan masalah atau sengketa tanah masyarakat berpandangan hanya dapat diselesaikan di dalam pengadilan. Namun sekarang penanganan masalah sengketa dapat dilakukan dalam dua cara, yaitu cara litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan

[62]*Kamus Besar Bahasa Indonesia,* Edisi Keempat, (Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,2008) h 332.

jika tidak tercapainya kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan.[63]

Sengketa di bidang pertanahan memiliki beberapa definisi pengertian mengenai sengketa tanah yaitu:

1. Irawan Surojo menurutnya sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.
2. Edy Prajoto mengatakan bahwa sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau beberapa objek tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu bagi para pihak.[64]

Dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan jelas membedakan pengertian dua istilah yang berkaitan dengan sengketa pertanahan atau konflik. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa : Sengketa Pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseoranga, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.[65]

Adapun faktor penyebab sengketa Pertanahan yaitu :

---

[63]Novitri Bahder, *Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Terhadap Perkara Sengketa Tanah di Kota Bengkulu*, 2020, h 2.

[64]Novitri Bahder, *Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Terhadap Perkara Sengketa Tanah di Kota Bengkulu*, 2020, h 10

[65]Lihat Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

1. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten, sehingga hukum pertanahan sering kurang dapat diterapkan dan sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.
2. Administrasi pertanahan masa lalu yang kurang tertib, Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah pada masa lalu terutama terhadap tanah milik adat seringkali tidak di dukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap.
3. Kesadaran masyarakat meningkat, terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan dalam kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Sebagaimana hasil dari wawancara dilapangan terkait dengan judul penelitian.

Adapun hasil wawancara langsung dengan ibu Marliyanti sebagai Koordinator Kelompok Substansi Landreform dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat dikantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu ketika penulis menanyakan tentang sengketa pertanahan dan faktor penyebab bayaknya sengketa pertanahan, beliau mengatakan:

> “Secara garis besar sengketa tanah yang terjadi baru-baru ini memiliki banyak faktor penyebab yaitu keterbatasan sumber daya manusia,

> belum optimalnya kebijakan satu peta, belum tertib dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, dan banyaknya institusi yang mengelola surat tanah, terdapat beberapa kasus pertanahan yaitu konflik tanah dan perkara tanah.[66]

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa kasus pertanahan dibagi menjadi :

1. Konflik tanah yang selanjutnya disebut perselisihan pertanahan antara orang perorangan, kelompok golongan, badan hukum, lembaga atau organisasi yang mempunyai kecenderungan atau berdampak luas.
2. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara individu, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak.
3. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai, kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui. Adapun tipologi kasus pertanahan berdasarkan pengelompokan Badan Pertanahan Nasional adalah penguasaan tanah tanpa hak yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan diatas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

Kemudian ditambahkan oleh Bapak Deki Afrian selaku Kepala Subbagian Tata Usaha ketika penulis menanyakan tentang Macam-macam sengketa pertanahan di kelurahan Bentiring Permai yaitu :

---

[66]Wawancara dengan Ibu Marliyanti sebagai Koordinator Kelompok Substansi Landreform dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat, Tanggal 17 Maret 2021 jam 08.00.

> "Banyak sengketa pertanahan yang terjadi di Bentiring Permai seperti sertifikat ganda, tumpang tindih, penguasaan tanah tanpa hak, jual berkali-kali, dan kekeliriuan penunjukan batas".[67]

Kemudian ditambahkan oleh Ibu Yenriani Selaku Koordinator Kelompok Substansi Umum dan Kepegawaian ketika penulis menanyakan tentang macam-macam sengketa :

> "Konflik sengketa pertanahan bukanlah hal yang baru pertama kali kita jumpai, hal ini telah menimbulkan suasana yang tidak baik bagi masyarakat, dimana adanya kerugian pembeli dalam membeli tanah, banyak sekali sengketa pertanahan di kota Bengkulu misalnya adanya sengketa batas, akta jual beli palsu, dan sertifikat pengganti, banyaknya sengketa pertanahan sering terjadi akibat kurang teliti nya seorang pembeli dan keserakahan warga terhadap tanah yang ada di sekitar masyarakat".[68]

Sebagaimana wawancara dengan Ibu Nana Adella sebagai Koordinator Kelompok Substansi perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan ketika penulis menanyakan tentang Tipologi Kasus Pertanahan sebagai berikut :

> "Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, perkara dan konflik pertanahan yang disampaikan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, ada beberapa tipologi dalam sengketa pertanahan contohnya sengketa waris dan putusan pengadilan".[69]

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional sudah melaksanakan tugas sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Rio Rustandi :

> "Sejauh ini peran kami sebagai anggota Badan Pertanahan Nasional dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan di lokasi ini sudah ada, Pegawai Badan Pertanahan Nasional sudah pernah mendatangi lokasi yang bersengketa untuk mengetahui apa penyebab konflik terjadi dan

---

[67] Wawancara dengan Bapak Deki Afrian selaku Kepala Subbagian Tata Usaha, 17 Maret 2021, Jam 09.15

[68] Wawancara dengan Ibu Yenriani Selaku Koordinator Kelompok Substansi Umum dan Kepegawaian, 17 Maret 2021, Jam 10.20

[69] Wawancara dengan Ibu Nana Adella sebagai Koordinator Kelompok Substansi Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan, Tanggal 5 Mei 2021

> sudah menjadi mediator untuk melakukan mediasi dengan cara bermusyawah dan mengukur kembali tanah yang ada dilokasi.[70]

Ditambahkan dengan Ibu Marliyanti selaku Koordinator Kelompok Substansi Landreform dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat, mengenai mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan sengketa tanah yaitu sebagai berikut :

> "Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan, pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah dipastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak, jika kewenangannya maka BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta apakah pengaduan beralasan untuk di proses lebih lanjut, jika perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis maka kepala kantor dapat dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi, jika permasalahan bersifat strategis maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja untuk langsung turun ke lapangan mengukur ulang tanah yang bersengketa kemudian ti akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah".[71]

Sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Rio Rustandi sebagai Staff Umum Kepegawaian kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bengkulu cara menyelesaikan sengketa, yaitu :

> "Dapat dilakukan melalui dua cara yaitu melalui jalur pengadilan dan jalur diluar pengadilan. Cara diluar pengadilan bisa melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsiliasi. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam proses penyelesaian sengketa bersertifikat ganda yaitu dengan cara mediasi yang mana mediasi ini menyelesaikan sengketa tanah dengan bermusyawarah antar pihak yang ditengahi oleh mediator dari pihak Badan Pertanahan Nasioanal, kemudian jika antar pihak sepakat maka persoalan selesai, namun jika antar pihak tidak menemukan kata sepakat maka di tindak lanjuti ke jalur pengadilan".[72]

---

[70]Wawancara dengan Bapak Rio Rustandi sebagai Staff Umum Kepegawaian,Tanggal 5 Mei 2021, Jam 08.00

[71] Wawancara dengan Ibu Marliyanti selaku Koordinator Kelompok Substansi Landreform dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat, Tanggal 5 Mei 2021 Jam 08.00

[72]Wawancara dengan Bapak Rio Rustandi sebagai Staff Umum Kepegawaian, Tanggal 5 Mei 2021, Jam 08.00

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Yenriani Selaku Koordinator Kelompok Substansi Umum dan Kepegawaian penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan cara :

> "Apabila penyelesaian melalui mediasi juga tidak tercapai maka dipersilahkan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Dimana aspek yang mempengaruhi hakim menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda yaitu dari segi pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara akan dapat diketahui hakim dri alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa."[73]

Penyelesaian sengketa tanah tanpa pengadilan harus melalui prosedur yaitu :

1. Ajukan pengaduan kepada Kepala Kantor pertanahan secara tertulis melalui loket pengaduan, kotak surat atau situs resmi ATR/BPN.
2. Pengaduan setidaknya memuat tentang identitas pengadu dan uraian singkat kasus yang terjadi.
3. Berkas pengaduan harus disertai Fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa, data pendukung atau bukti terkait pengaduan.
4. Jika pengaduan memenuhi syarat, pengadu akan mendapatkan surat tanda penerimaan pengaduan dari petugas.
5. Pejabat yang bertanggungjawab melakukan kegiatan pengumpulan data.
6. Apabila pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian, maka akan dikaji kronologinya dari data yuridis, fisik dan data pendukung lainnya.

[73]Wawancara dengan Ibu Yenriani selaku Koordinator Substansi Umum dan Kepegawaian, Tanggal 17 Maret 2021, Jam 10.20

7. Dalam menyelesaikan sengketa Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional akan menerbitkan pembatasan hak atas tanah, pembatalan sertifikat atau perubahan data.

Dalam hal keputusan, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan seertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja.

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim / pengaduan / keberatan dari masyarakat (perorangan / badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan tata usaha negara dibidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara dilingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan pejabat dirasakan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Telah diterima berkas pengaduan dari masyarakat, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut, penelitian dapat disimpulkan sementara pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional sudah melaksanakan tugas sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Rio Rustandi :

> “Sejauh ini peran kami sebagai anggota Badan Pertanahan Nasional dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan di lokasi ini sudah ada, Pegawai Badan Pertanahan Nasional sudah pernah mendatangi lokasi yang bersengketa untuk mengetahui apa penyebab konflik terjadi dan

> sudah menjadi mediator untuk melakukan mediasi dengan cara bermusyawah dan mengukur kembali tanah yang ada dilokasi.[74]

Informasi dari wawancara dengan Ibu Nana Adella sebagai Koordinator Kelompok Substansi Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan yaitu:

> "Dengan adanya ketentuan tersebut Badan Pertanahan Nasional mempertegas salah satu tugasnya yaitu sebagai badan penyelesaian sengketa tanah. Dalam melakukan penyelesaian sengketa/masalah pertanahan, Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu menerima laporan melalui kantor-kantor wilayah yang ada disetiap provinsi baik di kabupaten/kota, selanjutnya melakukan pengkajian terlebih dahulu terhadap pengaduan permasalahan pertanahan tersebut baik berupa akar konflik ataupun keadaan-keadaan tertentu yang menyebabkan timbulnya kasus.[75]

Menurut Ibu Yenriani selaku Koordinator Kelompok Substansi Umum dan Kepegawaian, pengertian sertifikat ganda dan cara penyelesaian administratifnya sebagai berikut :

> "Sertifikat ganda merupakan suatu kondisi sebidang tanah memiliki dua sertifikat yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda. Langkah terbaik yang dapat dilakukan adalah mengadukan permasalahan ini ke pihak BPN, membawa bukti sertifikat ganda melalui pengaduan dan bukti yang ada. BPN akan meneliti kembali sertifikat-sertifikat yang bermasalah tersebut, penelitian kembali data fisik dan data fisik dan data yuridis dari tanah dan bangunan yang dipermasalahkan akan dilakukan BPN setelah dapat diketahui dan disimpulkan hasilnya maka BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan salah satu sertifikat tersebut".[76]

Jangka waktu pengaduan atas sengketa tanah terkait dalam pasal 28 Ayat (1) dijelaskan bahwa terkait pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat, atau perubahan data akan dilakukan dengan cara kepala kantor

---

[74]Wawancara dengan Bapak Rio Rustandi sebagai Staff Umum Kepegawaian,Tanggal 5 Mei 2021, Jam 08.00

[75]Wawancara dengan Ibu Nana Adella sebagai Koordinator Kelompok Substansi Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan, Tanggal 5 Mei 2021

[76]Wawancara dengan Ibu Yenriani selaku Koordinator Kelompok Substansi Umum dan Kepegawaian, Tanggal 17 Maret 2021, Jam 10.20

pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja. Selanjutnya dalam Pasal 28 Ayat (2) juga dijelaskan : "Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengumuman mengenai pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat atau perubahan data di Kantor Pertanahan dan balai desa/Kantor Kelurahan setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.

Selanjutnya ditanggapi pula dengan Ibu Widiya Fitriani ketika penulis menanyakan bagaimana jika dalam penyelesaian sengketa tidak bisa diselesaikam oleh BPN , sebagaimana penjelasan berikut:

> "Jika sengketa tidak bisa diselesaikan oleh BPN selanjutnya dilakukan cara mediasi, jika mediasi tercapai kesepakatan perdamaian di tuangkan dalam akta perdamaian dan di daftarkan para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang jadi objek kasus untuk memperoleh putusan perdamaian dan jika mediasi gagal diambil keputusan penyelesaian kasus."[77]

Sebagaimana wawancara dengan Ibu Marliyanti selaku Koordinator Substansi Landreform dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat, penulis menanyakan tentang peran dan fungsi BPN yakni peran dan fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut :

> "Peran BPN dalam penyelesaian segketa yaitu menyusun rencana program dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan, memeberikan pelayan perijinan dan rekomendasi di bidang pertanahan, melaksanakan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat. Adapun fungsi BPN yaitu Melaksanakan penanganan sengketa,konflik dan perkara, melakukan pengkajian masalah,sengketa dan konflik pertanahan, melaksanakan kordinasi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, menyiapkan

[77] Wawancara dengan Ibu Widiya Fitriani , Tanggal 5 Mei 2021 Jam 10.00

> bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum,penanganan dan penyelesaian perkara,pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitas dan lainnya, usulan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah.Tugas Badan Pertanahan Nasional yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; Memberikan pelayanan perijinan dan rekomendasi di bidang pertanahan; Melaksanakan penanganan konflik,sengketa dan perkara pertanahan.[78]

Kantor Pertanahan terdapat Seksi sengketa,konflik dan perkara yang mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa,konflik dan perkara pertanahan. Sebagaimana penjelasan dari Ibu Yenriani selakuKoordinator Kelompok Substansi Umum dan Kepegawaian sebagai berikut:

> "Dalam menyelenggarakan tugasnya, seksi ini mempunyai banyak fungsi, lima diantaranya yaitu Melaksanakan penanganan sengketa, konflik dan perkara, Melakukan pengkajian masalah, sengketa dan konflik pertanahan, Menyiapkan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya, usulan rekomendasi pelaksanaan putusan- putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/ atau badan hukum dengan tanah, Melaksanakan kordinasi penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan, Melaporkan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

Untuk menilai apakah sertifikat tanah dapat dikelompokkan ke dalam Tata Usaha Negara atau tidak, dapat dilihat unsur-unsur yang terdapat dalam sertifikat sebagaimana hasil wawancara dengan Ibu Marliyanti yakni sebagai berikut:

---

[78]Wawancara dengan Ibu Marliyanti sebagai Koordinator Kelompok Substansi Landreform dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat Tanggal 17 Maret 2021 Jam 08.00

> "Sertifikat tanah dikeluarkan oleh BPN; Sertifikat merupakan suatu penetapan dan bersifat tertulis sebagaimana tertuang dalam salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan bukan lisan; Sertifikat diberika kepada seseorang atau instansi pemerintah yang secara jelas namanya tercantum pada sertifikat dan bersifat konkret atau tidak abstrak; Sertifikat tanah yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata tersebut tidak bersifat sementara tetapi sudah final dimana nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut merupakan pemegang hak atas tanah dimaksud; Penerbitan sertifikat tersebut telah menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan akibat pemilikan atas bidang tanah".[79]

Dari penjelasan tersebut kemudian ditambahkan penjelasan dari Bapak Deki Afrian selaku Kepala Subbagian Tata Usaha bahwa :

> "Kompetensi Peradilan Umum dalam sengketa sertifikat ganda dengan objek sertifikat hak atas tanah harus diidentifikasi berdasarkan kewenangan Peradilan Umum itu sendiri, yaitu perkara perdata yang bersumber dari sengketa dalam bidang yang diatur dalam hukum perdata materil, oleh karena itu seharusnya sengketa yang timbul pada sertipikat hak atas tanah adalah yang bersifat keperdataan data fisik dan data yuridis atau dengan kata lain sertifikat dari sisi sebagai alat bukti hak milik keperdataan. Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari Konversi Bekas Hak lama dan Hak Milik adat oleh Badan Pertanahan Nasional, apabila menimbulkan sengketa maka yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan dan menyelesaikannya adalah Peradilan Umum. Pengikatnya suatu hubungan hukum dan kedua pokok sengketa berupa suatu hak privat, yaitu pihak yang bersangkutan merasa dirugikan hak privatnya atas dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang berasal dari tanah adat yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional terletak di lapangan hukum privat".[80]

Penyebab permasalahan sengketa pertanahan bukan hanya dari ketimpangan struktur penguasaan dan pemilik tanah saja tapi juga ada penyebab yang lain yaitu sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif. Dari akar permasalahan sengketa tersebut terdapat beberapa cara penyelesaian

---

[79]Wawancara dengan Ibu Marliyanti sebagai Koordinator Kelompok Substansi Landreform dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat, Tanggal 17 Maret 2021 Jam 08.00

[80]Wawancara dengan Bapak Deki Afrrian sebagai Kepala Subbagian Tata Usaha Pada Tanggal 5 Mei 2021 Jam 08.30

sengketa pertanahan, sebagaimana hasil wawancara penulis dengan Ibu Widiya Fitriani, yang menuturkan bahwa :

> "Penyelesaian sengketa pertanahan biasanya terlebih dahulu ke penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang diselesaikan oleh pihak BPN, penyelesaian tersebut di tangani oleh Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan biasa juga ditangani oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan".[81]

Berdasarkan hasil wawancara dan uraian di atas amaka dapat dipahami bahwa penyelesaian penyelesaian sengketa administratif terhadap kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Bengkulu dilakuakan oleh Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan biasa juga ditangani oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsiliasi yang dilakukan di luar pengadilan.

B. Pandangan Fiqih Siyasah Terhadap Penyelesaian Sengketa Administratif Terhadap Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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. Sertifikat ganda yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadinya tumpang tindih seluruh atau sebagian.

[81]Wawancara dengan Ibu Widiya Fitriani, Tanggal 5 Mei 2021, Jam 10

Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Namun apabila terjadi sertifikat ganda, harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Untuk mencegah terjadiya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah.[82]

Hal semacam ini disebut juga Sertifikat tumpang tindih,baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.[83] Tidak termasuk dalam kategori sertifikat ganda yaitu :

1. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifiat yang rusak
2. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang hilang
3. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang dibatalkan.
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, ha yang dimasud memang dimungkinkan.[84]

Penyebab permasalahan sertifikat ganda di Indonesia dapat terjadi karena unsur kesengajaan, ketidaksengajaan ataupun kesalahan administrasi. Munculnya sertifikat ganda juga disebabkan oleh kurangnya kedisiplinan ketertiban serta kesadaran dari aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan dalam melaksanakan tugasnya. BPN berwenang melakukan

---

[82]Tika Nurjanah, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar*), h 136

[83]Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I – Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II – Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2020, h 139

[84]Vanny Anugrah Sari, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Karena Terbitnya Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang Panjang*, h 32

negosiasi, meidasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.[85]

Sebagaimana diketahui hasil wawancara bahwa proses penetapan suatu hak atas tanah, termasuk penerbitan surat keputusan dan sertifikatnya, sangat tergantung pada data yuridis yang disampaikan pihak yang memohon atau menerima hak kepadaBadan Pertanahan Nasional. Apabila data yang disampaikan mengandung kelemahan,maka demikian pula kualitas kepastian hukum mengenai hak atas tanah akan mengandung kelemahan yang pada suatu saat nanti dapat dibatalkan apabila terbuktiterdapat cacat administrasi maupun cacat hukum. System pubikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut stesel negative yang bertanders positif, tidak memungkinkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum secara mutlak. Jaminan kepastian hukum dimaksud hanya apabila data fisik dan yuridis yang tercantum didalam buku tanah, sertifikat dan daftar-daftar isian lainnya, sesuai dengankenyataannya di lapangan. Dengan demikian maka keabsahan atas hak sebagai dasar

Dalam hal ini agar tidak ada dampak yang ditemukan dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah maka kegiatan yang mesti dilakukan ialah:

[85]Amelia Jessika Halim, *Problematika Sertifikat Ganda di Indonesia*, Universitas Naratoma, 2017

1. Memeriksa materi pengaduan.
2. Memerintahkan dan memberi petunjuk kepada kepala seksi konflik, sengketa dan perkara untuk memanggil pengadu guna dimintai penjelesan mengenaimasalah yang diadukan.
3. Apabila menteri yang tertuang dalam surat pengaduan tersebut bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memerintahkan langsung kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa agar menyampaikan kepada Pengadu bahwa materi pengaduannya bukan kompotensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia . Penandatanganan Surat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Masyrakata yang mengadukan permasalahannya dengan cara mengirimkan surat aduan permasalahan pertanahan ataupun pemerintahan pemblokiran, disertai dengan melampirkan bukti-bukti terkait jual beli dan lain sebagainya.

Setelah adanya pengaduan Masyarakat, maka pihak Kantor pertanahan melakukan analisis ataupun kajian tentang permasalahan yang diadukan. Analisis masalah ini dilakukan melalui dua cara, yaitu :Rapat kordinasi dilakukan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, untuk membahas pengaduan masyarakat dengan cara mempelajari aduan tersebut yang disertai dengan data-data yang berkaitan dengan pengaduan itu. Rapat koordinasi ini akan mencari kesimpulan tindak lanjut, apakah akan diadakan penelitian lebih lanjut yang kemudian perlu dilakukan gelar perkara, ataupun akan diupayakan dengan melakukan musyawarah/mediasi.

Dalam Islam kepemilikan tanah tidak mengenal *zamindari* atau kepemilikan tanah atau feodalisme. Sebab, pertama sistem kepemilikan atau pemilik tanah zamindari bertentangan dengan pinsip distribusi kekayaan yang adil. Kedua, sistem Zumindari bertentangan dengan pemanfaatan tanah, karena hal yang sangat mubazir jika tanah tidak terpakai.

Hukum pertanahan dalam Islam ini dapat didefenisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan, pengelolaan, dan pendistribusian tanah. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi, termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah swt.

Dapat dilihat dari persefektif siyasah bahwa manusia akan menerima segala keputusan yang bersangkutan dengan tanah yang bisa dikaitkan dengan kehidupan, sehingga dapat dipahami bersama bahwa penyelesaian tanah dapat terselasaikan dengan saksama sesuai dengan aturan yang ada dan dapat diterapkan.

Sebagaiamana hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa administratif terhadap kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Bengkulu dilakukan melalui cara mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsiliasi

Dalam prespektif hukum Islam, Arbitase dapat disamakan dengan istilah *Tahkim*. *Tahkim* berasal dari kata *hakama*. Secara etimologi, *Tahkim* berati menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Berarti *Tahkim* adalah mengangkat pihak ketiga untuk membantu dua pihak yang berselisih

untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih. Sementara itu secara terminologi, definisi yang dikemukakan Salam Madzku, *Tahkim* adalah pengangkatan seseorang ataupun lebih sebagai wasit atau juru damai oleh dua orang atau bahkan lebih yang sedang bersengketa, guna menyelesaikan perkara yang mereka perselisihkan secara damai.

Menurut undang-undang, Arbitase cara penyelesaian sesuatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitase yang telah dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Undang arbitase mengatur penyelesaian sengketa atau berbeda pendapat antar pihak dalam suatu hubungan hukum yang telah mengadakan perjanjian Arbitase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara Arbitase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Sumber hukum Arbitase dalam Islam adalah al-Qur‟an, Sunnah, Ijma‟ ulama, Qiyas. Begitu pula jika kita ingin mengetahui *Tahkim* /Arbitase ini maka akan merujuk pada sumber hukum diatas. Sumber hukum Arbitase pertama adalah al-Qur‟an yang memberi petunjuk apabila terjadi sengketa antar manusia, dibidang politik, keluarga, ataupun dibidang bisnis bisa dilihat di dalam firman Allah dalam QS. Al Hujarat ayat 9 berikut:

ٱلَّتِى فَقَٰتِلُوا۟ ٱلَّتِى تَبْغِى حَتَّىٰ تَفِىٓءَ إِلَىٰٓ أَمْرِ ٱللَّهِ ۚ فَإِن فَآءَتْ فَأَصْلِحُوا۟ بَيْنَهُمَا بِٱلْعَدْلِ وَأَقْسِطُوٓا۟ ۖ إِنَّ ٱللَّهَ يُحِبُّ ٱلْمُقْسِطِينَ ۝٩ إِنَّمَا ٱلْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا۟ بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ ۚ وَإِن طَآئِفَتَانِ مِنَ ٱلْمُؤْمِنِينَ ٱقْتَتَلُوا۟

Artinya: *Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya! tapi kalau*

yang satu melanggar Perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar Perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. kalau Dia telah surut, damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu Berlaku adil; Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang Berlaku adil.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang dikemukakan oleh penyusun dalam skripsi ini dapat di ambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian Sengketa Administratif Terhadap Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional dilakukan melalui dua cara yaitu melalui jalur diluar pengadilan dan jalur pengadilan. Cara diluar pengadilan bisa melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsiliasi. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam proses penyelesaian sengketa administratif bersertifikat ganda yaitu dengan menampung pengaduan-pengaduan masyarakat mengenai sengketa, pengaduan ditindak lanjuti dengan mengidentifikasi masalah apakah kewenangan BPN atau bukan jika memang kewenangan BPN maka BPN akan meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan, jika penelitian perlu ditindak lanjuti maka diperlukan beberapa unit kerja untuk melakukan pengecakan dan langsung turun ke lapangan untuk mengukur kembali tanah yang bersengketa kemudian tim akan menyusun laporan hasil untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.
2. Dalam prespektif fiqih siyasah penyelesaian sengketa administratif terhadap kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Bengkulu, Arbitase dapat disamakan dengan istila*h Tahkim. Tahkim* berasal dari kat*a hakama*. Secara etimologi, *Tahkim* berati

menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Berart*i Tahkim* adalah mengangkat pihak ketiga untuk membantu dua pihak yang berselisih untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih.

B. Saran

1. Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu sebagai penyelenggara urusan pemerintah di bidang pertanahan harus lebih meningkatkan kinerjanya dan harus berperan baik dimasyarakat dalam mengatasi sengketa.
2. Bagi masyarakat yang belum mengurus administrasi tanahnya segera mengurusnya agar tidak terjadi persengketaan di kemudian hari.
3. Masyarakat harus sadar dengan tanah yang ada disekitarnya agar tidak menempati atau menyerobot tanah yang bukan miliknya.

DAFTAR PUSTAKA

Ali, Zainudddin. 2006. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika

Arikunto. Suharsimi. 2002. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Jakarta: Rineka Cipta

Kristiyanti. Celina Tri Siwi. 2008. *Hukum PelindungaRn Konsumen*. .Jakarta. Sinar Grafika

Mohammad Daud Ali, *Asas-asas Hukum Islam (Hukum Islam 1): Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1990), h. 200

Moleong. Lexy J. 2002. Metodologi Penelitian Kualitatif. .Bandung: R emaja Rosdakarya

Muhadjir. Noeng. 1998. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. .Yogyakarta: Rake Sarasin.

Rusli. Hardijan. 2003. *Hukum Ketenagakerjaan*. Jakarta: Ghalia Indonesia

S. Margono. 2004. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. .Jakarta: Rineka Cipta

S.Mulyadi. 2012. *Ekonomi Sumber Daya Manusia dalam Perspektif Pembangunan*. .Jakarta: Rajawali Pers

Abdurahman al-Maliki, As-Siyasah Al-Iqtishadiyah Al-Musla, Cet. I;Bogor, Cahaya 1963.

Abd al-Rahman Taj, Al-Siyasah al-Syar‟iyah wa al-Fiqh al-Islami, Mesir: Mathba‟ah Dar al-Ta‟lif.

Abdul Mannan, Teori Dan Praktek Ekonomi Islam, Yogyakarta: PT. Amanah, Bunda Sejati, 1997.

Afzalurrahman, Doktrin Ekonomi Islam, Cet. II:Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995

Ahmad Sukardja, Piagam Madinah dan UUD 1945. Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.

Amir Syarifuddin, Pembaruan Pemikiran dalam Islam, Padang: Angkasa Raya, 1990.

Arie Sukanti, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2008.

Bachtiar Effendi, Pendaftaran Ta/nah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Bandung: Alumni, 1993.