

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

**SITI SYARAH
22103040007**

**PEMBIMBING:
ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN SKRPSI



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudari Siti Syarah

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Siti Syarah
NIM : 22103040007
Judul : "Analisis Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor
Pertanahan Kota Yogyakarta"

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 28 / 07 / 2025

Pembimbing,

Iswanoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-42/Un.02/DS/PP.00.9/01/2026

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA.

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SITI SYARAH
Nomor Induk Mahasiswa : 22103040007
Telah diujikan pada : Senin, 29 Desember 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Valid ID: 696ce2f066815

Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED



Valid ID: 696a4dcd0fd59

Penguji I

Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
SIGNED



Valid ID: 696a540c2fb47

Penguji II

Yulianta Saputra, S.H. M.H.
SIGNED



Valid ID: 696f436649bd3

Yogyakarta, 29 Desember 2025
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Siti Syarah
NIM : 22103040007
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya berjudul "ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA" adalah asli, hasil karya atau laporan penerimaan yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dan karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 28/09/25

Yang menyatakan,

Siti Syarah

NIM. 22103040007

ABSTRAK

Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Kompleksitas pengaturan tersebut menuntut ketelitian dan efektivitas dalam proses penyelesaian sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Dalam praktiknya, masih sering ditemukan berbagai permasalahan, antara lain kelengkapan dokumen, prosedur administrasi yang berlapis, serta potensi sengketa hak atas tanah yang memerlukan penanganan khusus. Kondisi ini menjadi semakin krusial di wilayah perkotaan seperti Kota Yogyakarta yang memiliki dinamika kepemilikan dan pemanfaatan tanah yang tinggi.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris, yang mengkombinasikan analisis terhadap peraturan perundang-undangan terkait pertanahan dengan observasi langsung dan wawancara di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Pendekatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi regulasi yang berlaku, memahami mekanisme operasional penyelesaian sertifikat, serta menggali perspektif dari pihak-pihak terkait, termasuk aparat Kantor Pertanahan dan masyarakat. Data dikumpulkan melalui studi pustaka, dokumen resmi, dan wawancara mendalam, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk mendapatkan gambaran komprehensif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah memiliki prosedur dan regulasi yang cukup memadai dalam menyelesaikan sertifikat hak atas tanah, namun masih ditemukan tantangan dalam implementasinya, terutama terkait koordinasi antar instansi dan pemahaman masyarakat terhadap prosedur. Penyelesaian masalah sertifikat seringkali membutuhkan pendekatan mediasi dan edukasi untuk menghindari sengketa lebih lanjut, serta optimalisasi teknologi informasi untuk mempercepat proses layanan. Rekomendasi yang muncul adalah perlunya peningkatan sosialisasi hukum pertanahan kepada masyarakat dan pengembangan sistem pelayanan yang lebih transparan dan akuntabel guna mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah yang berkelanjutan.

Kata Kunci: *Sertifikat Hak Atas Tanah, Kantor Pertanahan, Penyelesaian, Kepastian Hukum, Yogyakarta*

ABSTRACT

Land title certificates are a strong form of evidence in guaranteeing legal certainty of land ownership as stipulated in Article 19 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, the implementation of which is further regulated in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration and updated through Government Regulation No. 18 of 2021. The complexity of these regulations requires precision and effectiveness in the process of completing land title certificates at the Land Office. In practice, various problems are still frequently encountered, including incomplete documents, multi-layered administrative procedures, and potential land rights disputes that require special handling. This condition is even more crucial in urban areas such as the city of Yogyakarta, which has a high level of land ownership and utilization dynamics.

This research uses a normative-empirical legal research method, which combines analysis of land-related laws and regulations with direct observation and interviews at the Yogyakarta City Land Office. The aim of this approach was to identify the applicable regulations, understand the operational mechanism for certificate completion and explore the perspectives of relevant parties, including Land Office officials and the community. Data were collected through a literature study, official documents and in-depth interviews, and analyzed descriptively to obtain a comprehensive picture.

The results of the study show that the Yogyakarta City Land Office has adequate procedures and regulations for the completion of land certificates, but challenges remain in implementation, particularly with regard to inter-agency coordination and public understanding of procedures. Resolving problems with certificates often requires a mediation and education approach to avoid further disputes, as well as the optimization of information technology to speed up the service process. Recommendations include the need for increased socialization of land law to the public and the development of a more transparent and accountable service system to achieve sustainable legal certainty of land rights.

Keywords: *Land Rights Certificate, Land Office, Settlement, Legal Certainty, Yogyakarta.*

MOTTO

“Terbentur, Terbentur, Terbentuk”

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya”
(QS. Al-Baqarah: 286)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan segenap hati dan rasa syukur yang tak terhingga, karya sederhana ini kupersembahkan kepada:

Diriku sendiri,
yang telah berjuang dengan penuh keteguhan melewati hari-hari panjang, malam-malam penuh keraguan, dan lelah yang tak sedikit, namun tetap bertahan hingga titik ini. Setiap tetes keringat, air mata, dan detik perjuangan menjadi saksi atas tekad yang tidak pernah padam.

Teristimewa untuk Mama tercinta,
yang kini telah kembali menghadap-Nya. Terima kasih atas kasih sayang yang tak bersyarat, doa yang tak putus, serta bimbingan yang selalu menguatkan. Meski raga telah tiada, namamu akan selalu hadir dalam setiap doa dan langkahku.

Skripsi ini adalah wujud cinta, sekaligus bentuk terima kasih atas segala pengorbanan yang tak ternilai. Semoga Allah SWT melapangkan dan menempatkan Mama di tempat terbaik di sisi-Nya.

Terima kasih, Ma.
Semangatmu akan selalu hidup dalam setiap langkah dan perjuanganku.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ , شَهِدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ
لِلَّهِم صَلِّ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ كَمَا صَلَّيْتَ عَلَى سَيِّدِنَا إِبْرَاهِيمَ وَعَلَى آلِ سَيِّدِنَا إِبْرَاهِيمَ

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT. yang telah memberikan kenikmatan berupa iman, islam dan rahmat serta hidayahnya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta” ini dengan tepat pada waktunya. Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW. sebagai figur teladan dalam dunia pendidikan yang patut digugu dan ditiru. Tersusunnya skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan arahan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penyusun menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Dr. Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Ibu Farrah Syamala Rosyda, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, membimbing, dan mengarahkan penyusun dalam proses penyusunan skripsi.
6. Bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A., selaku Dosen Penasihat Akademik yang telah membantu dan mengarahkan penyusun dalam proses penyusunan skripsi.
7. Seluruh dosen yang mengajar penyusun dalam berbagai mata kuliah sehingga penyusun dapat mempunyai ilmu pengetahuan yang nantinya dapat diamalkan dan disampaikan kepada masyarakat.
8. Bapak Satria Eri Wibowo, S.ST., M.M., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, yang telah membantu jalannya skripsi ini.
9. Bapak Mustofa, S.H., M.Kn., selaku Notaris/PPAT yang telah membantu jalannya skripsi ini.
10. Kepada Ayah tercinta, terima kasih atas segala doa, kerja keras, dan ketulusan yang tak pernah putus. Setiap langkah yang kutempuh hingga saat ini tidak lepas dari dukungan dan pengorbanan Ayah. Semoga karya ini menjadi salah satu bukti bahwa jerih payah Ayah tidak pernah sia-sia.
11. Untuk kakak-kakakku tersayang: Marlina Sari, Agus Budi Setiawan, dan Tika Pangesti, terima kasih atas doa, dukungan, perhatian, serta semangat yang selalu kalian berikan. Kehadiran kalian menjadi penguat dalam setiap langkah dan proses panjang yang telah kulalui. Semoga karya ini menjadi

salah satu bukti bahwa dukungan kalian selalu berarti dalam perjalanan hidup dan pendidikanku.

12. Kepada Tities Dwi Cahyani dan Eka Ummi Khasanah, dan Windiannisa Diah Umikulsum yang telah memberikan saya semangat dalam pengerjaan skripsi ini.
13. Kepada teman-teman KKN Duta Safety Riding UIN Sunan Kalijaga 2025.
14. Kepada diri saya sendiri, Penyusun mengucapkan terima kasih karena telah bertahan hingga sampai pada titik ini. Meskipun penulis sering kali merasa ragu dan kurang percaya pada kemampuan diri sendiri, penulis tetap berusaha mengingat bahwa setiap langkah kecil yang telah ditempuh merupakan bagian penting dari perjalanan. Walaupun terasa sulit dan lambat, proses ini tetap membawa penulis menuju tujuan yang diharapkan. Penyusun menyadari bahwa perjalanan menuju impian bukanlah perlombaan yang harus ditempuh dengan cepat, melainkan sebuah perjalanan panjang layaknya maraton yang membutuhkan ketekunan, kesabaran, serta tekad yang kuat. Di tengah proses penyusunan skripsi ini, berbagai kendala, termasuk perasaan bahwa *“people come and go”* yang sering menghantui pikiran, sempat menjadi hambatan dan memengaruhi semangat Penyusun. Namun, hal tersebut justru menjadi pengingat dan motivasi bagi Penyusun untuk terus berusaha, tetap ambisi, serta menyelesaikan skripsi ini sampai tuntas. Terima kasih kepada diri sendiri karena mampu bertahan, terus berjuang, dan akhirnya menyelesaikan studi

ini. Apa pun pilihan dan jalan yang telah dipegang saat ini, Penyusun bangga karena telah berusaha sejauh ini. Pencapaian ini merupakan bentuk keberhasilan yang patut dirayakan. Semoga penulis tetap mampu menghargai diri sendiri dalam segala kekurangan dan kelebihan, serta terus berjuang untuk masa depan yang lebih baik.

Atas segala keikhlasan dan kebaikan dari berbagai pihak yang telah membantu, penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya. Semoga bantuan, bimbingan, dan arahan yang diberikan menjadi amal saleh serta mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan guna penyempurnaan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat serta memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya dalam pengembangan hukum perdata.

Yogyakarta,

Penyusun,

Siti Syarah
NIM. 22103040007

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRPSI	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
ABSTRAK	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka.....	8
E. Kerangka Teoritik.....	13
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Pembahasan	22
BAB II TINJAUAN TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH, KEPASTIAN HUKUM, SENGKETA PERTANAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN.....	25
A. Hak Atas Tanah	25
B. Kepastian Hukum	40
C. Sengketa Pertanahan.....	54
D. Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	65

BAB III GAMBARAN TENTANG KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL ATR/BPN KOTA YOGYAKARTA	75
A. Gambaran Lokasi Penelitian.....	75
B. Data Sengketa Pertanahan di Kota Yogyakarta	85
C. Prosedur Penyelesaian Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta...	98
BAB IV ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA ...	111
A. Implementasi Prosedur Penyelesaian Sengketa Sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020	111
B. Kendala Internal dan Eksternal Penanganan Penyelesaian Sengketa Sertifikat Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.....	122
BAB V PENUTUP	150
A. Kesimpulan.....	150
B. Saran	151
DAFTAR PUSTAKA	153
LAMPIRAN-LAMPIRAN	159

DAFTAR TABEL

- Tabel 1. Laporan Tahunan Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta (2020-2024) , 163

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, 161
- Gambar 2. Profil Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, 161
- Gambar 3. Profil Pejabat Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, 162
- Gambar 4. Statistik Pegawai Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, 162
- Gambar 5. Scan Surat Permohonan Rekomendasi Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, 164
- Gambar 6. Scan Surat Permohonan Rekomendasi Penelitian di Notaris/PPAT Mustofa, S.H., 165
- Gambar 7. Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 166
- Gambar 8. Dokumentasi Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta., 167
- Gambar 9. Dokumentasi Penelitian di Notaris/PPAT Mustofa, S.H., 168

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki nilai strategis bagi kehidupan masyarakat dan pembangunan nasional, sehingga penguasaannya harus diatur secara jelas untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹ Ketentuan tersebut menjadi landasan konstitusional bagi pengaturan pertanahan nasional yang kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pada konteks ini, negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengelola sumber daya tersebut demi kesejahteraan masyarakat. Tanggung jawab pemerintah dalam memastikan distribusi yang merata dan terjangkau menjadi aspek krusial dalam implementasi ketentuan ini. Oleh karena itu, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berfungsi sebagai landasan penting bagi pengembangan kebijakan pertanahan dan pengelolaan sumber daya alam di Indonesia, yang bertujuan untuk mencapai

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33.

kesejahteraan yang berkelanjutan bagi seluruh rakyat.²

Pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sebagai pelaksanaan dari ketentuan konstitusional tersebut, menjadikan UUPA sebagai dasar hukum pengaturan pertanahan nasional.³ Salah satu tujuan utama UUPA adalah mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah selanjutnya diatur secara lebih teknis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴ Peraturan ini mengatur prosedur, tata cara, serta mekanisme pendaftaran tanah guna menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memuat data fisik dan data yuridis secara akurat. Namun, seiring dengan perkembangan kebijakan pertanahan dan kebutuhan percepatan pembangunan nasional, pengaturan tersebut mengalami perubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan

² Athari Farhani dan Ibnu Sina Chandranegara, "Penguasaan Negara Terhadap Pemanfaatan Sumber Daya Alam Ruang Angkasa Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945," *Jurnal Konstitusi*, Vol. 16, No. 2 (2019), hlm. 237.

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah. Perubahan regulasi ini bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan pertanahan, namun dalam praktiknya juga menimbulkan tantangan baru dalam proses penyelesaian sertifikat hak atas tanah.⁵

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mempercepat proses penyelesaian sengketa melalui mediasi, negosiasi, dan fasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional,⁶ yang berperan sebagai mediator untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa menemukan solusi terbaik tanpa harus melalui jalur litigasi. Selain itu, peraturan ini menggantikan regulasi sebelumnya yang dinilai kurang efektif dalam menangani konflik dalam pertanahan.⁷

Pada praktik penyelenggaraan pendaftaran tanah, khususnya pada tahap penyelesaian sertifikat hak atas tanah, masih sering dijumpai berbagai

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁷ Nabilla Nastiti Dewi dan Herma Setiasih, “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya),” *Jurnal Dekrit*, Vol. 14, No. 1 (2024), hlm. 69.

permasalahan. Permasalahan tersebut antara lain berkaitan dengan kelengkapan dan keabsahan dokumen persyaratan, prosedur administrasi yang berlapis, lamanya waktu penyelesaian, serta rendahnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme dan persyaratan pendaftaran tanah. Selain itu, potensi sengketa hak atas tanah juga kerap muncul dan memerlukan penanganan khusus agar tidak menghambat proses penerbitan sertifikat. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif yang mengatur pendaftaran tanah dengan realitas pelaksanaannya di lapangan.

Tanah di Yogyakarta memiliki keistimewaan yang unik, terutama terkait dengan *Sultan Ground* dan *Pakualaman Ground*, yang merupakan tanah adat milik Keraton dan Kadipaten. Keistimewaan ini mencakup perlindungan terhadap nilai budaya dan sosial masyarakat.⁸ Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menekankan perekonomian sebagai usaha bersama yang berlandaskan asas kekeluargaan, dengan tujuan mencapai kemakmuran rakyat secara merata.⁹ Fungsi sosial tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengakui kepemilikan individu sambil menekankan tanggung jawab sosial untuk penggunaan tanah demi kepentingan

⁸ Della Ananto Kusumo dan Sudaryono, “Nilai-Nilai Keistimewaan Dalam Sistem Pertanahan di Yogyakarta,” *Jurnal Multidisiplin West Science*, Vol. 2, No. 5 (2023), hlm. 302.

⁹ Elli Ruslina, “Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia,” *Jurnal Konstitusi*, Vol. 9, No. 1 (2012), hlm. 50.

umum.¹⁰ Pendaftaran tanah penting untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah, termasuk tanah reklamasi, yang harus dikelola secara berkelanjutan untuk mencegah konflik agraria dan melindungi hak-hak masyarakat.¹¹

Sengketa adalah kondisi pertentangan antara dua pihak atau lebih yang dapat terjadi di berbagai bidang, seperti pertanahan, bisnis, dan hak asasi manusia. Terdapat dua jenis sengketa utama, yakni konflik kepentingan, di mana pihak-pihak bersaing untuk mendapatkan objek yang sama, dan klaim kebenaran, yang berfokus pada perbedaan pandangan mengenai kebenaran.¹²

Berdasarkan laporan Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2022 terdapat 32 kasus sengketa tanah yang ditangani Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan sebagian besar terjadi di wilayah perkotaan Yogyakarta, untuk tahun 2023 sengketa tanah di Yogyakarta yang umumnya terkait dengan sengketa warisan keluarga, klaim tanah adat atau tanah bersejarah, konflik batas tanah akibat pembangunan infrastruktur atau komersial.¹³

¹⁰ King Faisal Sulaiman, "Polemik Fungsi Sosial Tanah dan Hak Menguasai Negara Pasca UU Nomor 12 Tahun 2012 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012," *Jurnal Konstitusi*, Vol. 18, No. 1 (2021), hlm. 92.

¹¹ Yance Arizona, *Konstitusionalisme Agraria*, (Yogyakarta: STTPN Press, 2014), hlm. 12.

¹² Mustofa, S.H., M.Kn., selaku Notaris/PPAT, Wawancara terkait Sengketa Pertanahan.

¹³ Admin, Pengertian, Jenis, Penyebab dan Penyelesaian Sengketa, Kajian Pustaka, <https://www.kajianpustaka.com/2018/10/pengertian-jenis-penyebab-dan-penyelesaian-sengketa.html>, akses 29 Januari 2025.

Berdasarkan pola historis dan karakteristik geografis, sengketa tanah di Yogyakarta sering terjadi di beberapa wilayah, diantaranya: Kraton Yogyakarta, Kota Gede, Mergangsan dan Danurejan, Ngampilan dan Gondomanan, dan Tegalrejo.¹⁴

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?
2. Apa kendala-kendala di dalam penanganan penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah yang akan diteliti, maka penyusun memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

¹⁴ Satria Eri Wibowo, S.ST., M.M., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Wawancara dengan Pejabat Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Bagian Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menjelaskan proses penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- b. Untuk mengidentifikasi dan menjelaskan kendala-kendala yang timbul dalam penanganan penyelesaian sengketa tersebut, guna meningkatkan efektifitas dan efisiensi proses mediasi.

2. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini terdiri dari dua aspek, yakni secara teoretis dan praktis:

a. Manfaat Teoretis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah teori dan pengetahuan terkait dengan ilmu hukum pertanahan, serta memberikan wawasan baru kepada masyarakat tentang kekuatan hukum dalam penyelesaian sengketa tanah.

b. Manfaat Praktis

Dari hasil penelitian ini juga berguna bagi praktisi hukum pertanahan, karena dapat memberikan panduan yang spesifik tentang implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 dalam praktek nyata.

D. Telaah Pustaka

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis melakukan telaah pustaka untuk menghindari duplikasi dengan penelitian sebelumnya. Beberapa penelitian terkait yang ditemukan adalah:

Pertama, Skripsi yang berjudul “Peran Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Dengan Mediasi Di Kota Yogyakarta Tahun 2018-2019 Guna Mewujudkan Keadilan Dan Kepastian Hukum” Karya Ulfatur Rosyida (2019) Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.¹⁵ Skripsi ini membahas tentang peran Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam menangani kasus sengketa tanah melalui jalur mediasi. Penelitian ini dilakukan selama periode 2018-2019 dengan tujuan untuk menganalisis bagaimana mediasi dapat mewujudkan keadilan dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan fokus pada penyelesaian sengketa tanah. Selain itu, keduanya juga mengkaji peran dan fungsi Kantor Pertanahan dalam proses penyelesaian sengketa tersebut. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya membahas tentang penyelesaian sengketa tanah secara umum

¹⁵ Ulfatur Rosyida, “Peran Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Dengan Mediasi Di Kota Yogyakarta Tahun 2018-2019 Guna Mewujudkan Keadilan Dan Kepastian Hukum,” *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2019).

melalui mediasi periode tahun 2018-2019, sedangkan penulis ingin mengkaji sengketa sertifikat hak atas tanah.

Kedua, Skripsi yang berjudul “Implementasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Akibat *Wanprestasi* Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Pada Tahun 2022-2023” Karya Siti Iqsobayani Putri Yuliani (2024) Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.¹⁶ Skripsi ini membahas tentang bagaimana penerapan atau pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah yang khusus terjadi karena *wanprestasi* melalui jalur mediasi. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan periode penelitian 2022-2023. Persamaan dari penelitian ini mengambil lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, sama-sama membahas tentang penyelesaian sengketa pertanahan, dan mengkaji peran Kantor Pertanahan dalam proses penyelesaian sengketa. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya membahas tentang secara khusus membahas sengketa yang timbul akibat *wanprestasi* yang lebih menekankan pada implementasi atau penerapan mediasi, sedangkan penulis ingin mengkaji berfokus pada sengketa terkait sertifikat hak atas tanah dan menekankan pada analisis proses penyelesaian secara umum.

¹⁶ Siti Iqsobayani Putri Yuliani, ”Implementasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Akibat Wanprestasi Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Pada Tahun 2022-2023,” *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2024).

Ketiga, Skripsi yang berjudul “Implementasi Mediasi Dalam Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)” Karya Duana Karomi (2015) Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.¹⁷ Skripsi ini membahas tentang bagaimana proses mediasi diterapkan sebagai salah satu metode alternatif dalam penyelesaian kasus pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Persamaan dari penelitian ini adalah mengambil lokasi penelitian yang sama yaitu di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, sama-sama membahas tentang mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan, dan penelitian ini mengkaji peran dan fungsi Kantor Pertanahan dalam proses penyelesaian sengketa. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya lebih menekankan pada implementasi mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa secara umum dalam kasus pertanahan dan lebih berfokus pada aspek implementasi atau penerapan mediasi sebagai metode penyelesaian, sedangkan penulis ingin mengkaji secara khusus membahas penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan sertifikat hak atas tanah dan lebih menekankan pada analisis proses penyelesaian secara keseluruhan.

Keempat, Skripsi yang berjudul “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih” Karya Slamet Riyadi (2020)

¹⁷ Duana Karomi, “Implementasi Mediasi Dalam Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta),” *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2015).

Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.¹⁸ Skripsi ini membahas tentang kepastian hukum terhadap sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang tumpang tindih serta hambatan dan upaya kepastian hukum terhadap sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang tumpang tindih. Persamaan dari penelitian ini adalah ingin memberikan kontribusi dalam upaya mewujudkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, khususnya terkait dengan sertifikat hak milik. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya lebih menekankan pada aspek hukum teoretis dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan, sedangkan penulis ingin mengkaji lebih pada praktik dan prosedur penyelesaian sengketa di lapangan.

Kelima, Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Kasus Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) (Studi Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020)” Karya Nanda Dwi Puspita Ningrum (2022) Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.¹⁹ Skripsi ini membahas tentang penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah untuk mengidentifikasi metode penyelesaian dan

¹⁸ Slamet Riyadi, “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih,” *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal (2020).

¹⁹ Nanda Dwi Puspita Ningrum, “Penyelesaian Kasus Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) (Studi Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020),” *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2022).

upaya pencegahan tumpang tindih sertifikat tanah. Persamaan dari penelitian ini adalah untuk mencari solusi dan memahami proses penyelesaian sengketa serta dampak hukum dari tumpang tindih sertifikat tanah. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya cenderung lebih normatif dengan analisis terhadap peraturan yang berlaku, sementara penelitian kedua menggunakan pendekatan deskriptif analitis untuk menggambarkan permasalahan secara lebih mendalam dan kontekstual.

Terakhir, jurnal ilmiah berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional” yang ditulis oleh Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, dan Fifiana Wisnaeni, dipublikasikan dalam Jurnal NOTARIUS Volume 13 Nomor 1 Tahun 2020. Jurnal ini membahas faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda atas sebidang tanah serta mekanisme penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, khususnya melalui mediasi dan proses pembuktian administratif. Penelitian ini menekankan peran BPN dalam menangani sengketa sertifikat ganda, mulai dari penerimaan pengaduan, penelitian data fisik dan yuridis, hingga fasilitasi penyelesaian sengketa baik secara non-litigasi maupun litigasi. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis terletak pada fokus kajian mengenai sengketa sertifikat hak atas tanah serta peran lembaga pertanahan dalam proses penyelesaiannya. Adapun perbedaannya, penelitian dalam jurnal ini lebih menitikberatkan pada sertifikat ganda secara umum dan aspek pembuktian hak atas tanah, sedangkan penelitian penulis berfokus pada

analisis proses penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah secara empiris di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.²⁰

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Istilah "kepastian" berkaitan dengan kebenaran, di mana hukum dapat disusun secara logis. Dengan logika deduktif, hukum positif menjadi premis utama, sedangkan peristiwa konkret sebagai premis pendukung. Dari sini, kesimpulan dapat ditarik dengan jelas dan dapat diprediksi, sehingga masyarakat dapat mengikuti aturan tersebut. Kepastian hukum berperan penting dalam menciptakan ketertiban dalam masyarakat, karena semua orang diharapkan mematuhi hukum yang ada.²¹

Kepastian hukum adalah prinsip yang menekankan pentingnya kejelasan dan konsistensi dalam penerapan hukum. Secara umum, kepastian hukum berarti adanya aturan yang jelas dan tidak ambigu, yang dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat.²² Teori kepastian hukum mengenai hak

²⁰ Dewandaru, Prasetyo Aryo, Nanik Tri Hastuti, and Fifiana Wisnaeni. "Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di badan pertanahan nasional." *Notarius* 13.1 (2020), hlm. 154-169.

²¹ Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1 (2019), hlm. 20.

²² Siti Halilah dan Mhd. Fakhurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 2, No. 4 (2021), hlm. 60.

atas tanah mengacu pada jaminan bahwa pemegang hak memiliki kepastian dan perlindungan hukum. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum mencakup adanya aturan yang jelas, penerapan konsisten oleh instansi pemerintah, dan perilaku masyarakat yang sesuai dengan hukum.²³ Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang kuat, namun tetap dapat dipertanyakan jika ada bukti sebaliknya. Maria S.W. Soemardjono menekankan pentingnya periode lima tahun tanpa keberatan untuk memberikan kepastian bagi pemegang hak.²⁴

Hal yang menjadi acuan dalam kerangka teori skripsi ini adalah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rech cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.²⁵ Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

²³ Indri Hadisiswati, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah,” *Jurnal Ahkam*, Vol. 2, No. 1 (2014), hlm. 27.

²⁴ I Made Citra Gada Kumara, I Ketut Kasta Arya Wijaya, dan Luh Putu Suryani, “Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia,” *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 3 (2021), hlm. 562.

²⁵ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 81.

a. Kepastian Status Hak yang di Daftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

b. Kepastian Subjek Hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

2. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa adalah kajian yang menganalisis klasifikasi konflik dalam masyarakat, faktor penyebabnya, dan strategi untuk mengakhiri sengketa. Menurut Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, terdapat lima pendekatan dalam penyelesaian sengketa, yakni bertanding, mengalah, memusnahkan, menarik diri, dan diam.²⁶ Penyelesaian sengketa hak atas tanah di Indonesia dapat dilakukan melalui beberapa pendekatan, baik

²⁶ Dewa Gede Sudika Mangku, "Suatu Kajian Umum tentang Penyelesaian Sengketa Internasional Termasuk Di Dalam Tubuh ASEAN," *Jurnal Perspektif*, Vol. 18, No. 3 (2012), hlm. 151.

litigasi maupun non-litigasi. Metode non-litigasi mencakup musyawarah, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase.

Musyawarah atau negosiasi memungkinkan pihak bersengketa mencapai kesepakatan secara langsung. Konsiliasi melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu mencapai kesepakatan dalam waktu tertentu. Mediasi juga menggunakan mediator netral untuk mencari solusi. Sementara itu, arbitrase melibatkan pihak ketiga yang memberikan keputusan final yang mengikat. Pendekatan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.²⁷

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan suatu pihak orang/badan yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁸ Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 butir 2: “Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut

²⁷ Basyirah Mustarin, “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat,” *Jurnal Al-Qadau*, Vol. 4, No. 2 (2017), hlm. 407-410.

²⁸ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 22-23.

Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.”²⁹

Pada teori ini, perlu untuk dipahami bahwa penyelesaian sengketa bukan hanya sekadar mengakhiri konflik, tetapi juga menciptakan ruang bagi dialog dan pemahaman antara pihak-pihak yang bersengketa. Dengan demikian, pendekatan yang diambil harus mempertimbangkan kepentingan semua pihak agar solusi yang dihasilkan bersifat berkelanjutan dan saling menguntungkan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan kumpulan prosedur, skema, dan algoritma yang digunakan sebagai alat ukur atau instrumen dalam pelaksanaan penelitian.³⁰

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penyusun dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian lapangan yang dilakukan langsung di objek penelitian guna memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, yang dalam hal ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta.

²⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 butir 2.

³⁰ Kris H. Timotius, *Pengantar Metodologi Penelitian (Pendekatan Manajemen Pengetahuan Untuk Perkembangan Pengetahuan)*, (Yogyakarta: ANDI Anggota IKAPI, 2017), hlm. 5.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan oleh penyusun adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu metode penelitian yang dipakai untuk menggambarkan atau mendeskripsikan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi yang tujuannya dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian

3. Pendekatan Penelitian

Penyusun menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa sejauh mana suatu aturan hukum berlaku secara efektif. Pendekatan yuridis merupakan pendekatan suatu masalah berdasarkan aturan perundang-undangan yang ada. Sedangkan empiris merupakan penelitian yang menekankan pada kenyataan atau fakta-fakta lapangan. Dengan demikian, pendekatan yuridis empiris adalah metode penelitian yang bertujuan untuk memahami hukum secara nyata. Metode ini melihat dan meneliti bagaimana hukum berfungsi dalam masyarakat.³¹

4. Sumber Data

a. Data Primer

³¹ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 14.

Sumber data primer yang digunakan yaitu data yang diperoleh dari hasil berupa wawancara dengan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, beserta Notaris/PPAT,

b. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan yaitu buku-buku, skripsi, tesis, jurnal penelitian hukum, peraturan perundang-undangan, dan hasil penelitian lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian. Adapun sumber data tersebut dapat digolongkan sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.³²
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.³³
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.³⁴
- 4) Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.³⁵

³² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

³³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

³⁵ Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.³⁶
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.³⁷

c. Data Tersier

Data tersier yaitu sumber data yang digunakan untuk mendukung sumber data primer dan sumber data sekunder yang erat kaitannya dengan penelitian, seperti kamus, *website*, artikel, dan sumber lain yang relevan dalam penelitian ini.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah teknik atau metode yang digunakan untuk mengumpulkan data, sehingga penyusun menggunakan teknik-teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

³⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

³⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab secara lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan dari pihak yang mewawancarai dan jawaban yang diberikan oleh yang diwawancarai.³⁸ Wawancara adalah bentuk komunikasi langsung antara peneliti dan responden, yaitu dengan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta bagian Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Hukum, serta wawancara peralihan hak beberapa kasus kepada Notaris/PPAT, serta para pihak yang bersengketa.³⁹

b. Dokumentasi

Metode pengumpulan data dengan dokumentasi dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan data, seperti berkas-berkas, arsip-arsip, serta literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Analisis Data

Setelah data yang diperlukan penulis sudah terkumpul dan dianggap sudah cukup memenuhi, kemudian penulis akan melakukan tahap analisis data. Tahap analisis data tersebut dilakukan dengan metode analisis data kualitatif yaitu mendeskripsikan secara detail tentang situasi, kegiatan atau peristiwa

³⁸ Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm. 105.

³⁹ Gulo, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Grasindo, 2002), hlm. 119.

maupun fenomena tertentu.⁴⁰ Metode berpikir yang digunakan adalah metode deduktif, yaitu proses berpikir yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju pada hal-hal yang bersifat khusus.

G. Sistematika Pembahasan

Demi memberikan gambaran dan mendeskripsikan alur penulisan skripsi ini, maka penyusun secara garis besar menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab *pertama*, berisi pendahuluan yang berupa latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, dan metode penelitian meliputi: jenis penelitian, sifat penelitian, pendekatan penelitian, sumber data primer, sekunder, tersier, metode pengumpulan data wawancara dan dokumentasi, serta tahap analisis data.

Bab *kedua*, yang berisi tinjauan tentang dasar teori meliputi kepastian hukum hak atas tanah pengertian dan konsep kepastian hukum, kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, peran sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan, sengketa pertanahan definisi dan klasifikasi sengketa pertanahan, faktor-faktor penyebab sengketa pertanahan, jenis-jenis sengketa yang berkaitan dengan sertifikat hak atas tanah, peran kantor pertanahan dalam penyelesaian sengketa

⁴⁰ A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 330.

tugas dan fungsi kantor pertanahan, prosedur penanganan sengketa di kantor pertanahan, mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pertanahan.

Bab *ketiga*, yang berisi gambaran tentang kantor badan pertanahan nasional ATR/BPN kota yogyakarta meliputi gambaran umum lokasi penelitian sejarah dan profil kantor pertanahan kota yogyakarta, struktur organisasi kantor pertanahan kota yogyakarta, wilayah kerja kantor pertanahan kota yogyakarta, data sengketa pertanahan di kota yogyakarta jenis sengketa yang terjadi, statistik penyelesaian sengketa dari tahun ke tahun, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa, prosedur penyelesaian sengketa di kantor pertanahan kota yogyakarta alur pengajuan dan penanganan sengketa, proses mediasi dan fasilitasi, dokumentasi dan pelaporan.

Bab *keempat*, yang berisi analisis penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan kota yogyakarta, meliputi analisis proses penyelesaian sengketa identifikasi tahapan kritis dalam proses mediasi, evaluasi efektivitas mediasi dalam menyelesaikan sengketa, hambatan dan tantangan dalam proses penyelesaian sengketa, faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan penyelesaian sengketa peran mediator dalam menciptakan kesepakatan, keterbukaan dan keterlibatan para pihak, dukungan dari pemerintah daerah dan instansi terkait, analisis yuridis terhadap putusan-putusan sengketa studi kasus sengketa sertifikat hak atas tanah yang telah diselesaikan, analisis pertimbangan hukum yang digunakan dalam putusan, implikasi putusan terhadap kepastian hukum hak atas tanah.

Bab *kelima*, berisi penutup yang memuat kesimpulan dan saran, kesimpulan merupakan jawaban atas rumusan masalah yang dikemukakan serta saran merupakan tanggapan atas hasil penelitian yang bisa menjadi masukan, serta dilengkapi dengan daftar pustaka serta lampiran-lampiran.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta secara normatif telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Hal ini tercermin dari adanya tahapan penerimaan pengaduan, penelitian data yuridis dan fisik, pelaksanaan mediasi dan fasilitasi, serta pengambilan keputusan administratif dalam hal mediasi tidak mencapai kesepakatan. Meskipun secara normatif prosedur penyelesaian sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaannya belum sepenuhnya efektif dalam menyelesaikan sengketa sertifikat hak atas tanah secara tuntas. Sengketa yang melibatkan banyak pihak, kepentingan ekonomi yang tinggi, serta riwayat perolehan tanah yang kompleks masih sulit diselesaikan melalui mekanisme administratif dan mediasi.
2. Pelaksanaan mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa secara non-litigasi pada prinsipnya sejalan dengan tujuan untuk menghemat waktu dan biaya serta menjaga hubungan baik antar pihak. Namun demikian, keberhasilan

mediasi sangat bergantung pada itikad baik dan kesediaan para pihak untuk mencapai kesepakatan, sehingga peran Kantor Pertanahan dalam hal ini masih bersifat fasilitatif dan belum dapat menjamin tercapainya kepastian hukum secara menyeluruh. Kendala internal dan eksternal, seperti keterbatasan kelengkapan dokumen, lamanya proses penelitian data, serta rendahnya pemahaman hukum para pihak yang bersengketa, turut mempengaruhi efektivitas penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah. Kondisi ini menunjukkan bahwa permasalahan sengketa pertanahan sebagaimana diidentifikasi dalam identifikasi masalah penelitian ini masih relevan dan belum sepenuhnya teratasi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, perlu dilakukan peningkatan efektivitas dalam proses penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah, khususnya dalam tahap penelitian data dan pelaksanaan mediasi. Penguatan koordinasi internal serta peningkatan kualitas sumber daya manusia di bidang penanganan sengketa diharapkan dapat mempercepat proses penyelesaian dan meningkatkan kepastian hukum bagi para pihak.
2. Bagi masyarakat, diharapkan untuk lebih memahami prosedur pendaftaran tanah serta pentingnya kelengkapan dokumen pertanahan guna mencegah

terjadinya sengketa di kemudian hari. Kesadaran hukum masyarakat yang lebih baik akan sangat membantu kelancaran proses penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan.

3. Bagi pemerintah dan instansi terkait, diperlukan upaya berkelanjutan dalam memberikan sosialisasi dan edukasi hukum pertanahan kepada masyarakat, serta penyempurnaan regulasi yang mendukung penyelesaian sengketa pertanahan secara lebih efektif dan berkeadilan.
4. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan cakupan yang lebih luas atau menggunakan pendekatan yang berbeda, seperti studi komparatif antar daerah, guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai efektivitas penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah.

Dengan menerapkan saran-saran ini, diharapkan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dapat lebih optimal dalam menjalankan fungsinya sebagai penyelesai sengketa pertanahan, demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat di wilayah Kota Yogyakarta.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1948 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat I.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Putusan Mahkamah Agung terkait Pembatalan Sertifikat.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

2. Buku-Buku

- Arizona, Yance, *Konstitusionalisme Agraria*, Yogyakarta: STTPN Press, 2014.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1999.
- Timotius, Kris H. *Pengantar Metodologi Penelitian (Pendekatan Manajemen Pengetahuan Untuk Perkembangan Pengetahuan)*, Yogyakarta: ANDI Anggota IKAPI, 2017.
- Soekanto, Soejono dan sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Fatoni, Abdurrahman. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Gulo, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Grasindo, 2002.
- Yusuf, A. Muri. *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cetakan Kesembilan. Jakarta: Djambatan, 2007.
- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cetakan Kesembilan, Jakarta: Djambatan, 2007.
- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Adrian Sutedi, *Hukum Perumahan dan Permukiman*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-31, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.
- Adrian Sutedi, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia: Dalam Perspektif Hukum Properti*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- R. Soegondo, *Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

- I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2011.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Cetakan ke-14, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan ke-8, Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Cetakan ke-4, Jakarta: Sinar Harapan, 1993.

3. Skripsi

- Duana Karomi, "*Implementasi Mediasi Dalam Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)*", *Skripsi*, Fakultas Syari`ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.
- Nanda Dwi Puspita Ningrum, "*Penyelesaian Kasus Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) (Studi Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020)*", *Skripsi*, Fakultas Syari`ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2022.
- Siti Iqsobayani Putri Yuliani, "*Implementasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Akibat Wanprestasi Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Pada Tahun 2022-2023*", *Skripsi*, Fakultas Syari`ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2024.
- Slamet Riyadi, "*Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih*", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal, 2020.
- Ulfatur Rosyida, "*Peran Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Dengan Mediasi Di Kota Yogyakarta Tahun 2018-2019 Guna Mewujudkan Keadilan Dan Kepastian Hukum*", *Skripsi*, Fakultas Syari`ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2019.

4. Jurnal

- Dewandaru, Prasetyo Aryo, Nanik Tri Hastuti, and Fifiana Wisnaeni. "Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di badan pertanahan nasional." *Notarius* 13.1 .2020.
- Farhani, Athari dan Ibnu Sina Chandranegara, "Penguasaan Negara Terhadap Pemanfaatan Sumber Daya Alam Ruang Angkasa Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945," *Jurnal Konstitusi*, Vol. 16, No. 2, 2019.

- Hero Soepono, Muhammad dan yumi sambala, Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 8, No. 3, 2020.
- Nastiti Dewi, Nabilla dan herma setiasih, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya), *Jurnal Dekrit*, Vol. 14, No. 1, 2024.
- Ananto Kusumo, Della dan sudaryono, Nilai-Nilai Keistimewaan Dalam Sistem Pertanahan di Yogyakarta, *Jurnal Multidisiplin West Science*, Vol. 2, No. 5, 2023.
- Elli Ruslina, Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 9, No. 1, 2012.
- King Faisal Sulaiman, Polemik Fungsi Sosial Tanah dan Hak Menguasai Negara Pasca UU Nomor 12 Tahun 2012 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 18, No. 1, 2021.
- Mario Julyano dan aditya yuli sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, 2019.
- Siti Halilah dan mhd. fakhrurrahman arif, Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 2, No. 4, 2021.
- Indri Hadisiswati, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Jurnal Ahkam*, Vol. 2, No. 1, 2014.
- I Made Citra Gada Kumara, i ketut kasta arya wijaya, dan luh putu suryani, Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 3, 2021.
- Sudika Mangku, Dewa Gede. Suatu Kajian Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Internasional Termasuk Di Dalam Tubuh ASEAN, *Jurnal Perspektif*, Vol. 18, No. 3, 2012.
- Basyirah Mustarin, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat, *Jurnal Al-Qadau*, Vol. 4, No. 2, 2017.
- I Gusti Agung Ayu Sriathi, Peranan Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 3 No. 4, 2014.
- R.M. Endang Hermawan, Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 33 No. 4, 2003.
- I Gde Arya Putra Wibawa, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia*, Vol. 3 No. 2, 2017.

Ahmad Erani Yustika, Sengketa Agraria: Akar Masalah dan Solusi, *Jurnal Analisis Sosial*, Vol. 16 No. 2, 2012.

Maria, Anna. Problematika Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 45, No. 2, 2015.

5. Internet

Admin, Pengertian, Jenis, Penyebab dan Penyelesaian Sengketa, Kajian Pustaka, <https://www.kajianpustaka.com/2018/10/pengertian-jenis-penyebab-dan-penyelesaian-sengketa.html>, akses 29 Januari 2025.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, "Panduan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", diakses dari situs resmi BPN, akses pada 22 Mei 2025.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Capaian Reforma Agraria", diakses dari situs resmi ATR/BPN, akses 23 Mei 2025.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Panduan Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan", akses dari situs resmi ATR/BPN, akses 23 Mei 2025.

Pemerintah Kota Yogyakarta, "Profil Kota Yogyakarta", diakses dari situs resmi Pemerintah Kota Yogyakarta, <https://jogjakota.go.id/pages/profil-kota-yogyakarta/> (diakses 23 Mei 2025).

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. "Statistik Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan." *BPN RI*. Diakses 25 Mei 2025.

6. Wawancara

Mustofa, S.H., M.Kn., selaku Notaris/PPAT, Wawancara terkait Sengketa Pertanahan

Satria Eri Wibowo, S.ST., M.M., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Wawancara dengan Pejabat Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Bagian Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

7. Laporan

Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, *Kota Yogyakarta Dalam Angka 2024*, BPS Kota Yogyakarta, Yogyakarta, 2024.

