

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH BERSERTIFIKAT GANDA MENURUT PERATURAN
MENTERI ATR/BPN NOMOR 21 TAHUN 2020
(Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Cirebon)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada
Program Studi Hukum Tatanegara Islam
Fakultas Syariah



Disusun oleh:
KINTAN MAHARANI
NIM 2283130087

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER SYEKH NURJATI
CIREBON
2026 M / 1447 H**

ABSTRAK

Kintan Maharani. NIM: 2283130087. *Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Cirebon)*

Kebijakan pertanahan di Indonesia berlandaskan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa penguasaan sumber daya alam oleh negara bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan pendaftaran tanah masih menghadapi berbagai kendala, seperti lemahnya pengawasan, ketidaksesuaian data, serta rendahnya kesadaran masyarakat, yang berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan, khususnya sertifikat ganda. Permasalahan ini menjadi penting karena berdampak pada ketidakpastian hukum dan menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini merumuskan masalah mengenai Peran BPN dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah bersertifikat ganda menurut peraturan menteri ATR/BPN nomor 21 tahun 2020 dan Kendala BPN dalam proses penyelesaian dan upaya mengatasi sengketa kepemilikan hak atas tanah bersertifikat ganda di kota Cirebon.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian yuridis empiris dan pendekatan studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Cirebon. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan studi kepustakaan, yang kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif melalui tahap reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Penelitian ini mengkaji ketentuan hukum yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, serta membandingkannya dengan praktik di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pendaftaran tanah telah mengikuti tahapan administratif yang sistematis, mulai dari permohonan, verifikasi dokumen, pengukuran, hingga penerbitan sertifikat, namun masih terdapat kelemahan pada tahap pengukuran dan penelitian data. Faktor penyebab sertifikat ganda meliputi kelemahan administrasi, kesalahan teknis, kurangnya ketelitian, serta faktor sosial-ekonomi seperti penguasaan fisik tanah dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Sementara itu, mekanisme penyelesaian sengketa dilakukan melalui tahapan administratif dan mediasi oleh BPN, serta dilanjutkan ke jalur litigasi apabila tidak tercapai kesepakatan. Secara keseluruhan, efektivitas penyelesaian sengketa masih menghadapi kendala sumber daya, koordinasi, dan validitas data, sehingga diperlukan penguatan sistem administrasi dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat.

Kata kunci: *BPN, Sengketa Tanah, Sertifikat Ganda.*

ABSTRACT

Kintan Maharani. Student ID: 2283130087. *The Role of the National Land Agency in Resolving Disputes Over Ownership Rights of Double-Certified Land According to Minister of ATR/BPN Regulation Number 21 of 2020 (Case Study of the Cirebon City Land Office)*

Land policy in Indonesia is based on Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution, which affirms that the control of natural resources by the state aims for the welfare of the people. However, in practice, the implementation of land registration still faces various obstacles, such as weak supervision, data inconsistencies, and low public awareness, which potentially lead to land disputes, particularly double certificates. This issue is important because it impacts legal uncertainty and decreases public trust in the National Land Agency (BPN). Based on this matter, this study formulates the problem regarding the Role of the National Land Agency (BPN) in resolving disputes over ownership rights on double-certified land according to Minister of Agrarian Affairs/Head of BPN Regulation number 21 of 2020 and the Obstacles faced by BPN in the resolution process and efforts to overcome ownership disputes on double-certified land in the city of Cirebon.

This research uses a qualitative method with an empirical juridical research type and a case study approach at the Cirebon City Land Office. Data was obtained through interviews, observations, and literature studies, which were then analyzed descriptively and qualitatively through the stages of data reduction, data presentation, and drawing conclusions. This research examines the applicable legal provisions, particularly the Minister of Agrarian Affairs/National Land Agency Regulation Number 21 of 2020, and compares them with practices in the field.

Research results show that the land registration procedure has followed a systematic administrative process, starting from the application, document verification, measurement, to the issuance of certificates, yet there are still weaknesses in the measurement stage and data research. The factors causing duplicate certificates include administrative weaknesses, technical errors, lack of accuracy, as well as socio-economic factors such as physical land ownership and low public legal awareness. Meanwhile, the dispute resolution mechanism is carried out through administrative stages and mediation by the National Land Agency (BPN), and is then continued through litigation if no agreement is reached. Overall, the effectiveness of dispute resolution still faces challenges in resources, coordination, and data validity, thus requiring the strengthening of administrative systems and increasing public legal awareness.

Keywords: BPN, Land Disputes, Duplicate Certificates.

الملخص

كينتان ماهراني. رقم القيد : ٢٢٨٣١٣٠٠٨٧. دور الهيئة الوطنية للأراضي في حل النزاعات المتعلقة بملكية الأراضي ذات الشهادات المزدوجة وفقاً للائحة وزير الأراضي والموارد الطبيعية/الهيئة الوطنية للأراضي رقم ٢١ لسنة ٢٠٢٠ (دراسة حالة مكتب أراضي مدينة سيريبون).

تستند سياسة الأراضي في إندونيسيا إلى المادة ٣٣ الفقرة ٣ (من دستور عام ١٩٤٥، والتي تنص على أن سيطرة الدولة على الموارد الطبيعية تهدف إلى تحقيق ازدهار الشعب. ومع ذلك، لا يزال تسجيل الأراضي في الواقع العملي يواجه عقبات عديدة، مثل ضعف الرقابة، وتضارب البيانات، وانخفاض الوعي العام، مما قد يؤدي إلى نشوب نزاعات على الأراضي، لا سيما فيما يتعلق بالشهادات المزدوجة. تكتسب هذه المسألة أهمية بالغة لأنها تؤثر على عدم اليقين القانوني وتُضعف ثقة الجمهور في الهيئة الوطنية للأراضي. الخطط هيئة بدور ت تعلق مشكلة الدراسة هذه تصيغ ذلك، إلى استناداً ل قرار وفقاً المسجلة المزدوجة الأراضي حقوق ملكية نزاعات حل في وطني وال عوائد 2020 ل سنة 21 رقم الوطني وال تخطيط الأراضي شؤون وزير ل تغلب وجهوده الحل عملية في الوطني ال تخطيط هيئة ت واجه ال تي بت مدينة في المسجلة المزدوجة الأراضي حقوق ملكية نزاعات على . شيري بون.

استخدم هذا البحث منهجاً نوعياً مع نهج قانوني تجريبي ودراسة حالة في مكتب أراضي مدينة سيريبون جُمعت البيانات من خلال المقابلات والملاحظات ومراجعة الأدبيات، ثم حُللت وصفيًا عبر اختزال البيانات وعرضها واستخلاص النتائج. فحص هذا البحث الأحكام القانونية السارية، وتحديدًا لائحة وزير الشؤون الزراعية والتخطيط المكاني/الوكالة الوطنية للأراضي رقم ٢١ لسنة ٢٠٢٠، وقارنها بالممارسات الميدانية. أظهرت نتائج البحث أن إجراءات تسجيل الأراضي قد اتبعت خطوات إدارية منهجية، بدءًا من تقديم الطلب، والتحقق من الوثائق، والمسح، وصولاً إلى إصدار الشهادة، إلا أنه لا تزال هناك نقاط ضعف في مرحلة المسح ودراسة البيانات. وتشمل العوامل المسببة للشهادات المزدوجة ضعف الإدارة، الأخطاء التقنية، نقص الدقة، بالإضافة إلى العوامل الاجتماعية والاقتصادية مثل السيطرة الفعلية على الأرض وانخفاض الوعي القانوني لدى المجتمع. ومن جهة أخرى، تتم آلية حل النزاعات من خلال المراحل الإدارية والوساطة من قبل هيئة أملاك الدولة، وتستكمل إلى المسار القضائي إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق. وبصورة عامة، لا تزال فعالية حل النزاعات تواجه صعوبات تتعلق بالموارد، والتنسيق، وصحة البيانات، مما يستدعي تعزيز نظام الإدارة وزيادة الوعي القانوني لدى المجتمع.

الكلمات المفتاحية: BPN، نزاع على الأراضي، شهادة مزدوجة.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : **Kintan Maharani**
NIM : **2283130087**
Judul Skripsi : **Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Cirebon)**

Skripsi tersebut telah **dibimbing dan diperiksa dengan saksama**, serta **layak untuk diajukan dalam Ujian Munaqasyah (Sidang Skripsi)** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** pada Program Studi Hukum Tatanegara Islam Fakultas Syariah UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Cirebon, 27 April 2026

Dosen Pembimbing

Pembimbing I



Dr. Leliya S.H., M.H
NIP: 197312282007102003

Pembimbing II



Jefik Zulfikar Hafidz M.H
NIP: 199207252019031012

UINSSC
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

NOTA DINAS

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah

UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon

di Cirebon.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa setelah dilakukan proses bimbingan, pemberian arahan, serta koreksi terhadap penulisan skripsi mahasiswa atas nama:

Nama : **Kintan Maharani**

NIM : **2283130087**

Judul Skripsi : **Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Cirebon)**

Dengan ini kami berpendapat bahwa skripsi yang bersangkutan telah **memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian munaqasyah** pada Program Studi Hukum Tatanegara Islam Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Demikian nota dinas ini kami sampaikan untuk dapat ditindaklanjuti sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Cirebon, 27 April 2026

Pembimbing I

Dr. Leliya S.H., M.H

NIP: 197312282007102003

Pembimbing II

Jefik Zulfikar Hafidz M.H

NIP: 199207252019031012



Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Mohamad Rana, M.H.I

NIP: 198509202015031003

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul: “**Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Cirebon)**”, oleh **Kintan Maharani**, NIM: **2283130087**, telah dipresentasikan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah pada Program Studi Hukum Tatanegara Islam Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon, pada tanggal 18 Mei 2026

Berdasarkan hasil penilaian tim penguji, skripsi ini dinyatakan diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Sidang Munaqasyah:

Ketua Sidang:



(Dr. Mohamad Rana, M.H.I.)
NIP: 198509202015031003

Sekretaris Sidang:

(Jefik Zulfikar Hafidz M.H.)
NIP: 199207252019031012

Penguji I:

(Prof. Dr. H. E. Sugianto, M.H.)
NIP: 196702082005011002

Penguji II:

(Dr. Caswito, M.H.I.)
NIP: 198601242023211009

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bismillāhirrahmānirrahīm

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Kintan Maharani**
NIM : 2283130087
Tempat, Tanggal Lahir : Cirebon, 30 Mei 2004
Alamat : Jl. Pagongan Gg. Saliya I No. 86, Kec.
Pekalipan Kota Cirebon

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya susun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum Tatanegara Islam, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon, merupakan hasil karya saya sendiri. Segala kutipan dan sumber yang berasal dari karya orang lain telah saya cantumkan secara jelas dan sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah yang berlaku. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini mengandung unsur plagiarisme, baik sebagian maupun seluruhnya, saya bersedia menerima sanksi akademik, termasuk pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh, sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari pihak mana pun.

Cirebon, 27 April 2026

Yang menyatakan,



Kintan Maharani
NIM: 2283130087

MOTTO

***“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, sesungguhnya
bersama kesulitan ada kemudahan.”
(Q.S Al-Insyirah: 5-6)***

***“Setiap halaman skripsi adalah saksi, bahwa manusia mampu menaklukkan
ketakutannya sendiri.”***



UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

KATA PERSEMBAHAN

Dengan segala ketulusan hati dan rasa syukur yang mendalam, karya sederhana ini kupersembahkan kepada:

1. **Allah SWT**, yang selalu menghadirkan kekuatan di saat penulis merasa lemah, membuka jalan di tengah kebingungan, dan tetap menjaga harapan meskipun keadaan terasa begitu sulit.
2. **Kedua orang tua penulis**, Bapak Kusma Purana dan Ibu Sriningsih. Mungkin kita tidak terbiasa saling mengungkapkan perasaan dengan kata-kata, tetapi penulis tahu bahwa setiap diam kalian penuh dengan doa. Dukungan kalian tidak selalu terlihat jelas, namun selalu terasa. Apa yang penulis capai hari ini, termasuk skripsi ini, adalah bagian dari harapan dan perjuangan kalian. Terima kasih sudah selalu ada, dengan cara kalian sendiri.
3. **Kedua adik penulis**, Ajeng Dwi Kusuma dan Almahyra Shanum Fahimah. Kalian adalah bagian dari perjalanan hidup yang tidak tergantikan. Meskipun sering berbeda pendapat dan kadang membuat kesal, justru dari kalian penulis belajar tentang sabar dan arti menyayangi tanpa syarat. Kehadiran kalian menjadi alasan bagi penulis untuk terus melangkah dan menyelesaikan apa yang sudah dimulai.
4. **Dosen Pembimbing & Dosen Pengampu Mata Kuliah**, terima kasih atas waktu, ilmu, serta kesabaran yang diberikan selama masa perkuliahan dan proses penulisan skripsi ini. Setiap arahan dan masukan yang diberikan sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. **Wongsongo (Susan Amelia Sontani, Lailatusa'diyah, Selfia Ulya Afifah, Ine Fuji Rahayu, Qoidatul Khoiroh, Anggi Putri Yuliana, Mahmudatul Maula, Annisa Rahmawati)**, terima kasih karena sudah hadir bukan hanya sebagai teman, tetapi sebagai tempat pulang selama masa perkuliahan. Kebersamaan, cerita, dan bantuan kecil yang kalian berikan justru menjadi hal besar bagi penulis. Terima kasih karena selalu ada, bahkan di saat-saat yang tidak mudah.

6. **Teman-Teman DEMA Fakultas Syariah**, yang telah menjadi bagian dari perjalanan penulis dalam belajar, bertumbuh, dan mengenal banyak hal. Terima kasih atas kebersamaan dan pengalaman yang tidak terlupakan.
7. **Untuk semua pihak**, yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak, yang tidak bisa disebutkan satu per satu. Terima kasih atas setiap bantuan, sekecil apa pun itu sangat berarti bagi penulis.
8. **Kepada skripsi ini sendiri**, yang lahir dari proses panjang dengan segala kekurangan. Mungkin belum sempurna, tetapi penulis percaya bahwa setiap usaha tetap memiliki arti. Jika tidak bisa memberi manfaat yang besar, semoga tetap bisa berarti, meskipun hanya bagi sedikit orang, atau bahkan hanya bagi penulis sendiri.
9. **Untuk diri penulis sendiri**, terima kasih sudah bertahan sejauh ini. Tidak selalu kuat, tidak selalu yakin, tapi tetap memilih untuk melanjutkan dan menyelesaikan semuanya. Ini adalah bukti bahwa kamu mampu, meskipun pelan.

Semoga karya ini menjadi persembahan kecil yang berarti, bukan hanya sebagai tugas akademik, tetapi juga sebagai bentuk ikhtiar ilmu yang bermanfaat dan bernilai ibadah di sisi Allah Swt.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap : **Kintan Maharani**
Tempat, Tanggal Lahir : Cirebon, 30 Mei 2004
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Jl. Pagongan Gg. Saliya I No. 86, Kec. Pekalipan
Kota Cirebon
No. Telepon/HP : 0881023528594
Email : kinnmranni@gmail.com

Riwayat Pendidikan

1. SD/Sederajat : SDN Mega Eltra, [2010 – 2016]
2. SMP/Sederajat : SMPN 11 Kota Cirebon, [2016 – 2019]
3. SMA/Sederajat : MA Salafiyah Kota Cirebon, [2019 – 2022]
4. S1 : UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon, [2022 – 2026]

Pengalaman Organisasi

1. Himpunan Mahasiswa Jurusan Hukum Tatanegara
2. Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Syariah

KATA PENGANTAR

Bismillāhirrahmānirrahīm

Dengan penuh rasa syukur, penulis panjatkan puji ke hadirat Allah Swt. atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya yang tiada terhingga. Atas izin-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan sebagai bagian dari pemenuhan tugas akademik untuk meraih gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad Saw., sosok agung yang menjadi teladan dalam ilmu, akhlak, dan perjuangan hidup. Semoga kita semua termasuk umat yang senantiasa meneladani jejak beliau dengan ikhlas dan istiqamah.

Skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa bantuan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak yang telah hadir dalam proses ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Prof. Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag., selaku Rektor UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon, atas dukungan penuh terhadap pengembangan akademik mahasiswa;
2. Dr. H. Edy Setyawan, Lc., M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah, atas motivasi dan arahnya yang membimbing penulis selama studi;
3. Ketua Program Studi Hukum Tatanegara Islam Bapak Dr. Mohamad Rana, M.H.I dan Sekretaris Program Studi, Bapak Jefik Zulfikar Hafidz, M.H., yang telah mendampingi proses akademik dengan penuh tanggung jawab;
4. Dosen Pembimbing I, Dr. Leliya, S.H., M.H dan Dosen Pembimbing II Jefik Zulfikar Hafidz, M.H., yang dengan kesabaran, ketelitian, dan dedikasi telah membimbing penulis hingga skripsi ini mencapai bentuk akhir;
5. Seluruh dosen Fakultas Syariah, atas ilmu yang ditanamkan dan keteladanan yang diberikan selama masa studi;

6. Staf akademik dan tenaga kependidikan yang telah membantu dalam proses administrasi dan pelayanan akademik;
7. Kedua orang tua tercinta dan keluarga besar yang menjadi sumber kekuatan, cinta, dan doa yang tidak pernah putus;
8. Sahabat dan rekan seperjuangan, atas kebersamaan, dukungan moral, dan semangat dalam melewati setiap tantangan akademik;
9. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, namun keberadaannya sangat berarti dalam proses penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan sebagai bahan evaluasi dan perbaikan ke depan.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menjadi amal jariyah yang diridai Allah Swt.

Cirebon, 14 April 2026

Penulis



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN
KEPUTUSAN BERSAMA
MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
REPUBLIK INDONESIA
Nomor: 158 Tahun 1987
Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Žal	ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet

س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
ه	Ha	h	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	y	ye

A. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

A. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>Fathah</i>	a	a
اِ	<i>Kasrah</i>	i	i
اُ	<i>Dammah</i>	u	u

B. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ...ئِ	<i>Fathah dan ya</i>	ai	a dan u
وَ...ؤِ	<i>Fathah dan wau</i>	au	a dan u

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	كَتَبَ	<i>kataba</i>
2	فَعَلَ	<i>fa`ala</i>
3	سُئِلَ	<i>suila</i>
4	كَيْفَ	<i>kaifa</i>
5	حَوَّلَ	<i>ḥaula</i>

1. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ...يَ...ئِ	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	ā	a dan garis di atas
ى...ئِ	<i>Kasrah dan ya</i>	ī	i dan garis di atas
وُ...ؤِ	<i>Dammah dan wau</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	قَالَ	<i>qāla</i>
2	رَمَى	<i>ramā</i>
3	قِيلَ	<i>qīla</i>
4	يَقُولُ	<i>yaqūlu</i>

2. *Ta' Marbutah*

Transliterasi untuk *ta' marbutah* ada dua, yaitu:

a. *Ta' marbutah* hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah “t”.

b. *Ta' marbutah* mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah “h”.

c. Kalau pada kata terakhir dengan *ta' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan “h”.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	<i>Rauḍat al-Atfāl</i>
2	الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	<i>Al-Madīnah Al-Munawwarah</i>
3	طَلْحَة	<i>Ṭalḥah</i>
4	كَرَامَة	<i>Karāmah</i>
5	فَاطِمَة	<i>Fāṭimah</i>

C. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	مُدَرِّسٌ	<i>mudarris</i>
2	مُفَسِّرٌ	<i>mufassir</i>
3	مُحَمَّدٌ	<i>Muhammad</i>
4	مُسَلَّمٌ	<i>musallam</i>
5	الْشَّمْسُ	<i>asy-Syams</i>

B. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	الرَّجُلُ	<i>ar-rajulu</i>

2	الْقَلَمُ	<i>al-qalamu</i>
3	الْجَلَالُ	<i>al-jalālu</i>
4	الرَّحْمَنُ	<i>ar-Raḥmān</i>
5	الشَّمْسُ	<i>asy-Syams</i>

D. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	تَأْخُذُ	<i>ta'khuẓu</i>
2	شَيْئٍ	<i>syai'un</i>
3	النَّوْءُ	<i>an-nau'u</i>
4	إِنَّ	<i>inna</i>

E. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fail*, *isim* maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	وَإِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	<i>Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/</i> <i>Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn</i>
2	بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا	<i>Bismillāhi majrehā wa mursāhā</i>

F. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	<i>Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn / Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn</i>
2	الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ	<i>Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm</i>

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ	<i>Allāhu gafūrun rahīm</i>
2	لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا	<i>Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an</i>

G. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
المخلص.....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
NOTA DINAS.....	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
MOTO	viii
KATA PERSEMBAHAN	ix
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	xi
KATA PENGANTAR.....	xii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	xiv
DAFTAR ISI.....	xxi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Penelitian Terdahulu	7
F. Kerangka Pemikiran.....	13
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Penulisan Skripsi	19
BAB II TINJAUAN TEORITIS	22
A. Hak Kepemilikan Atas Tanah.....	22
B. Sertifikat Tanah dan Sertifikat Ganda.....	24
C. Sengketa Pertanahan	28
D. Peran Badan Pertanahan Nasional	32
E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan	33
F. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020	35
G. Teori Peran Organisasi Pemerintah	39
H. Teori Kepastian Hukum	42

BAB III DESKRIPSI UMUM BAWASLU KABUPATEN CIREBON.....	45
A. Sejarah Kantor Pertanahan Kota Cirebon	45
B. Makna Logo Kementerian	46
C. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Cirebon.....	47
D. Lokasi Kantor Pertanahan Kota Cirebon	48
E. Visi dan Misi.....	49
F. Maklumat Pelayanan.....	49
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	50
A. Peran BPN dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.....	50
B. Kendala BPN dalam Proses Penyelesaian dan Upaya Mengatasi Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda di Kota Cirebon.....	57
BAB V PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN.....	81

