

 <small>Jurnal Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam As-Syafi'iyah</small> Hlm 24-36	P-ISSN 2407-2494	Naskah dikirim: 05/05/2021	Naskah direview: 17/07/2021	Naskah diterbitkan: 01/09/2021
---	------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

Pemanfaatan Hak Guna Usaha Untuk Pariwisata Dalam Rangka Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat di Pulau Pari Kepulauan Seribu DKI Jakarta

Martini ¹, Efridani Lubis ²

¹ Universitas Negeri Jakarta, Indonesia, martiniunjpips70@gmail.com

² Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, efridani@yahoo.com

Abstrak

Pulau Pari Bersama-sama dengan pulau-pulau di sekitarnya menyediakan berbagai fasilitas wisata alam dan bahari. Berdasarkan Keputusan Gubernur DKI tahun 1991, yang menetapkan fungsi tanah di Pari sudah dibagi yakni 10% untuk penelitian, 50% untuk kawasan wisata, serta 40% untuk pemukiman. Namun berbeda dengan pulau lainnya, pada umumnya hak atas tanah di Pulau Pari adalah tanah girik yang menurut penelitian sebelumnya telah beralih ke pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemegang girik melalui jual beli secara resmi melalui kelurahan. Ombudsman telah melakukan pemeriksaan terhadap kasus ini berdasarakan permohonan warga dan menemukan adanya tindak mal-administrasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam menerbitkan 62 SHM dan 14 SHGB atas nama PT Bumi Pari Asri di Pulau Pari. Oleh karena itu, perlu diteliti bagaimana hak-hak masyarakat setempat terhadap penyelenggaraan kegiatan pariwisata dimaksud berikut mekanisme pengembangan lebih lanjut. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan dengan mengutamakan dan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan, termasuk hasil putusan pengadilan yang berhubungan dengan penelitian ini ditunjang dengan observasi dan wawancara. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan dan perlindungan masyarakat di Pulau Pari Kepulauan Seribu dalam mengembangkan aspek wisata di wilayah tersebut untuk kesejahteraan masyarakat setempat.

Kata Kunci: Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Pariwisata; Kesejahteraan masyarakat.

Abstract

Pari Island as one of island in Pulau Seribu (Thousand Island) strategic for natural tourism or ecotourism and marine tourism with many supporting facilities. Based on Keputusan Gubernur

(Governor Degree) Jakarta District in 1991 regulates that land in Pari Island has been divided into 3 categories, i.e., 10% for research, 50% for tourism, and 40% for housing. The difference with other lands around though, most of land on Pari Island is girik (customary system) that according to previous research transferred to third parties without resident's consent under legal purchasing system made by local official. In this sense, Ombudsman has evaluated respond to resident application. The institute found mal-administration conducted by North Jakarta Land Office in verified 62 ownership certificates and 14 building right certificates in Pari Island on behalf of PT Bumi Pari Asri. Therefore, it is necessary to study the impact of the policies to tourism activities along with mechanism to develop further. This research conducted using qualitative method with legal normative approach that approach prioritized main legal documents through theories, concepts, and legal principles review along with related regulations including court decisions supported by observation and interview approach using SWOT. The result shows Ownership and Building Rights could be benefit for the residents only if the rights returned to its function according to regulations used Ombudsman decision.

Keywords: Cultivation right; building rights; tourism; social welfare.

I. Pendahuluan

Di kepulauan seribu, tanah memiliki nilai ekonomi dengan mendatangkan pendapatan melalui wisata alam dan bahari di wilayah tersebut.

Pariwisata merupakan kekuatan ekonomi alternatif yang digaungkan untuk meningkatkan devisa dan sekaligus pendapatan masyarakat lokal. Trend kedatangan wisata baik lokal maupun mancanegara setiap tahunnya terus menaik; kecuali pada saat pandemi Covid-19 yang berdasarkan kebijakan Pemerintah dilakukan pembatasan kerumunan bahkan penutupan objek-objek wisata. Badan Pusat Statistik mencatat, jumlah wisatawan domestik meningkat dari 226.234 orang pada tahun 2010 menjadi 1.482 juta orang pada tahun 2013; meningkat hampir enam kali lipat dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun. Peningkatan yang sama juga dialami wisatawan asing; dari 4.786 orang pada tahun 2010 melonjak menjadi 15.521 orang pada tahun 2013. Peningkatan ini membawa dampak pada bisnis ikutannya seperti penginapan, homestay, dan tempat makan. Jumlah homestay misalnya pun meningkat yang hanya 92 unit pada tahun 2010 menjadi 278 unit pada tahun 2012; rumah makan bertambah dari 47 unit tahun 2010 menjadi 56 unit pada tahun 2012 (*Kompas.com*).

Khusus untuk kondisi Pulau Pari; ada persoalan pemilikan tanah yang menjadi faktor perlu dipertimbangkan dalam mengembangkan potensi pariwisata dimaksud. Kepemilikan tanah di Pulau Pari sebagian besar adalah tanah girik yang merupakan bukti kepemilikan tanah secara adat. Namun karena adanya pengalihan dengan itikad tidak baik, maka tanah

tersebut telah berubah menjadi hak guna usaha (HGU) yang dipegang korporasi di luar masyarakat setempat. Perselisihan ini sedang ditangani secara hukum (Martini, 2020); karenanya ada kekhawatiran di kalangan masyarakat untuk mengembangkan bisnis mereka. Kekhawatiran terutama disebabkan segala tindakan dan upaya pengembangan dan peningkatan usaha, selalu menjadi potensi konflik karena persepsi bahwa tanah yang mereka tempati bukanlah milik sepenuhnya, sehingga berpotensi menjadi konflik hukum, termasuk tindakan penyerobotan.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka perlu melakukan penelitian tentang Pemanfaatan Hak Guna Usaha Untuk Pariwisata Dalam Rangka Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat di Pulau Pari Kepulauan Seribu DKI Jakarta.

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan dan prosedur perolehan HGU di Pulau Pari Kepulauan Seribu DKI Jakarta?
2. Bagaimana mekanisme pemanfaatan HGU untuk pariwisata berdampak pada kesejahteraan masyarakat di Pulau Pari Kepulauan Seribu DKI Jakarta?
3. Bagaimana penguatan regulasi pemanfaatan HGU untuk pariwisata di Pulau Pari Kepulauan Seribu DKI Jakarta?

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif adalah pendekatan dengan mengutamakan dan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan, termasuk hasil putusan pengadilan yang berhubungan dengan penelitian ini. Istilah lain untuk pendekatan ini adalah Studi Kepustakaan. Dengan melakukan studi kepustakaan, dimungkinkan memanfaatkan semua informasi dan pemikiran-pemikiran yang relevan dengan penelitian.

II. Pembahasan

A. Hak Guna Usaha Untuk Pariwisata

Pemanfaatan HGU untuk pariwisata telah dilaksanakan sejak Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disahkan beserta peraturan pelaksanaannya. Prinsip terkait dengan pemanfaatan ini adalah asas fungsi sosial HGU sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara, dan peraturan pelaksana lainnya. Pemanfaatan untuk pariwisata harus sesuai dengan arah dan pedoman yang telah

ditetapkan dalam rencana umum tata ruang (RUTR).

B. Pemanfaatan Hak Guna Usaha untuk Pariwisata di Pulau Pari

Prinsip terkait dengan pemanfaatan ini adalah asas fungsi sosial HGU sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara, dan peraturan pelaksana lainnya. Pemanfaatan untuk pariwisata harus sesuai dengan arah dan pedoman yang telah ditetapkan dalam rencana umum tata ruang (RUTR). Dengan demikian, secara konsep tidak ada masalah memanfaatkan HGU untuk pariwisata.

Pelaksanaan prinsip tersebut di P. Pari, tidak sederhana menurut konsep atau prinsip yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini berawal dari perselisihan siapa yang berhak memanfaatkan HGU tersebut. Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Abdurrahman, 2004). Oleh karena itu, banyak dari anggota masyarakat kita memperjuangkan dan mempertahankan tanah yang dimilikinya untuk tujuan tersebut; termasuk sengketa tanah di Pulau Pari Kepulauan Seribu.

Sengketa tanah di Pulau Pari Kepulauan Seribu melibatkan warga dan perusahaan yang disebut dengan PT Bumi Pari Asri (PT BPA). Warga Pulau Pari yang sudah mengelola pariwisata secara swadaya sejak tahun 2011 berhadapan dengan PT BPA yang mengklaim memiliki sertifikat lahan atas tanah warga.

Permasalahan ini telah masuk ke ranah hukum, namun belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Perkembangan terakhir dari kasus Pulau Pari sudah pula masuk ke ranah tata usaha negara. Berdasarkan permohonan warga, Ombudsman telah melakukan pemeriksaan terhadap kasus ini dan menemukan adanya tindak mal-administrasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam menerbitkan 62 SHM dan 14 SHGB atas nama PT Bumi Pari Asri di Pulau Pari. Hal ini salah satunya berawal karena proses pengukuran tidak diinformasikan atau tidak diketahui warga Pulau Pari, atau yang berbatasan dengan bidang-bidang tanah. Selain itu, Ombudsman juga meminta BPN DKI Jakarta, mengevaluasi surat keputusan (SK) pemberian SHGB kepada PT Bumi Pari Asri dan PT Bumi Raya Griyanusa. Hasil pengukuran atau daftar peta bidang tanah juga tidak diumumkan sehingga warga Pulau

Pari tidak memiliki kesempatan menyatakan keberatan mereka.

Pada sisi lain, keberadaan Pulau Pari Kepulauan Seribu sangatlah penting artinya bagi pariwisata dan warga setempat. Secara keseluruhan Pulau Pari memiliki 1 Rukun Warga (RW), yaitu RW 04 dan 4 RT dengan jumlah penduduk sebanyak 930 jiwa (2015) serta jumlah kepala keluarga sebanyak 255 KK. Sebagai perbandingan berdasarkan data dari Kelurahan (2012) menunjukkan, bahwa Pulau Pari merupakan gugusan pulau dan perairan laut yang mempunyai luas wilayah daratan 94,67 hektar. Berdasarkan statistik kependudukan di RT sampai akhir Bulan Januari 2012, jumlah penduduk di Kelurahan Pulau Pari mencapai sebanyak 2.372 jiwa yang terdiri dari 1.229 laki-laki dan 1.143 perempuan. Meskipun tidak ada perbedaan yang cukup mencolok antara jumlah penduduk laki-laki dan perempuan. Namun jumlah penduduk laki-laki memiliki proporsi yang lebih banyak yakni mencapai 51,81 persen dibanding penduduk perempuan yang hanya mencapai 48,19 persen.

Konflik pertanahan di Pulau Pari yang melibatkan masyarakat lokal dan korporasi wisata yang telah berlangsung selama lebih dari dua puluh tahun belum ada solusi yang nyata atas sengketa ini. Di sisi lain, warga sangat memerlukan kepastian hukum mengenai status tanah yang mereka klaim untuk ketenangan hidup dan berusaha yang sekarang ini mengandalkan pariwisata berbasis budaya lokal.

Selain hak-hak masyarakat terkait dengan pemanfaatan tanah untuk pariwisata; persoalan wisata di Pulau Pari juga berkenaan dengan dampak kegiatan pariwisata terhadap lingkungan sekitar. Kepala Seksi Pengelolaan Wilayah III Taman Nasional Kepulauan Seribu (TNKS), Untung Suropto pernah memetakan dampak tersebut sebagai berikut: pada tahun 2000 kondisi titik-titik penyelaman di sekitar Pulau Pramuka umumnya baik atau dengan tutupan karang lebih dari 50%. Namun, pada survei tahun 2014, 2-3 titik penyelaman dari 10 titik penyelaman kondisinya buruk atau tutupan kurang dari 25% (Kompas.com).

C. Hak Guna Usaha dan Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Pulau Pari

Dengan munculnya HGU yang dipegang oleh PT Bumi Pari Asri (BPA), yang menurut temuan Ombudsman adalah berbentuk sertifikat hak guna bangunan (SHGB) yang diterbitkan dengan mal-administrasi, maka kewenangan PT BPA untuk memanfaatkan tanah di P. Pari tidak berlandaskan hukum lagi.

Masyarakat P. Pari pada awalnya mayoritas bermata-pencaharian sebagai nelayan atau sekitar 80%. Namun dengan seiring maraknya dan diminatinya pariwisata di gugusan Kepulauan Seribu, mata pencaharian pun mulai berkembang. Pada hari-hari biasa, warga melakukan pekerjaan sebagai nelayan, namun pada *weekend* hampir semua masyarakat beralih

profesi sebagai *tour guide*, dan pelayanan kepariwisataan lainnya seperti penyewaan sepeda, perdagangan ritel, warung-warung menyediakan makanan, katering, dan lain sebagainya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ketua RT 01 Pulau Pari, Bapak Edi Mulyono, ada banyak sekali kegiatan penunjang pariwisata dari masyarakat di Pulau Pari, antara lain penyediaan *homestay*, *catering*, penyewaan perahu, sepeda, alat *snorkeling*, *banana boat*, tenda, serta peralatan *camping* lainnya. Dari beberapa penunjang pariwisata tersebut, hampir seluruhnya dikelola oleh perorangan, namun ada 1 (satu) yang dikelola oleh koperasi, yaitu *banana boat*.

Sejak pariwisata dikembangkan di Pulau Pari pada era 2010-an, yang dikembangkan secara mandiri tanpa ada intervensi pelaku dari luar untuk memanfaatkan lanskap pulau dan perairan sekitarnya, perekonomian kemudian bergeser dari perairan ke darat meskipun tidak hilang seratus persen. *Multiplier-effect* dari wisata cukup besar sehingga mampu menghidupkan unit-unit pendapatan lain seperti *homestay*, jasa wisata, transportasi, perdagangan ritel, dan katering termasuk perikanan. Roda perekonomian penduduk Pulau Pari yang awalnya terpuruk kini sudah mulai bangkit kembali. Hal ini dikarenakan hancurnya sektor budidaya rumput laut, yang pada saat penelitian dilakukan telah mulai lagi berkembang, sebagai dampak Pandemi Covid-19 yang membatasi wisatawan, sehingga penduduk berkesempatan untuk ‘memulihkan’ kondisi rumput laut mereka, disamping terumbu karang yang menjadi spot snorkling yang tidak kalah berpotensi secara ekonomi.



Gambar 1: Budidaya Rumput Laut oleh Masyarakat P. Pari

Dengan adanya penunjang pariwisata di Pulau Pari ini, membuat masyarakat lebih sejahtera terutama ketika kunjungan pariwisata sedang ramai, misalnya bagi para nelayan yang biasanya menjual ikan hanya Rp. 15.000/kg, bisa jadi Rp. 25.000-Rp. 30.000/kg, dua kali lipat

dari pendapatan biasanya. Lalu penyewaan *banana boat* yang keuntungannya 100% masuk ke dalam kas koperasi dan keuntungannya dibagikan ke seluruh peserta koperasi yang merupakan masyarakat Pulau Pari sendiri.

Namun ironisnya, pemanfaatan lahan masih di daratan P. Pari, masih sangat terbatas. Masyarakat merasa tidak bebas untuk mengembangkan bangunan di atas tanahnya sendiri karena diawasi oleh pihak perusahaan. Bahkan hanya sekedar untuk membangun atap tempat parkir sepeda sewaan misalnya, masyarakat was-was. Pada akhirnya, masyarakat tidak bisa mengembangkan pelayanan wisata berupa *homestay* yang lebih nyaman dan terjangkau. Jelas ini merupakan kondisi mengkhawatirkan yang perlu segera dicari pemecahan masalahnya.

Karena di Pulau Pari tanahnya sedang mengalami konflik, sampai saat ini status tanahnya secara administrasi belum jelas. Namun, untuk pengaruh jika nantinya tanah menjadi HGU jelas ada, yaitu adanya peralihan menjadi tanah milik negara ketika jangka waktunya sudah habis, sehingga warga tidak lagi dapat mengelola pariwisata secara penuh, karena tanah di Pulau Pari sebenarnya milik masyarakat (hak milik).

D. Model Pemanfaatan HGU untuk Pariwisata Pulau Pari Kepulauan Seribu DKI Jakarta

Menimbang adanya perselisihan di P. Pari maka ada 2 hal yang harus disistematisasikan untuk bisa menjadi model pemanfaatan HGU untuk pariwisata, yaitu (1) Konsekuensi hukum dengan adanya HGU; dan (2) Pemanfaatan HGU untuk pariwisata.

Pemanfaatan HGU harus memperhatikan peruntukannya, yaitu hak guna usaha; artinya melakukan usaha di atas lahan yang diberikan, bukan dibiarkan atau ditelantarkan. Apabila penelantaran terjadi, maka ada alasan untuk mencabut HGU dimaksud.

Sedangkan model pemanfaatan HGU untuk pariwisata di P. Pari berkaitan dengan memaksimalkan fungsi lahan untuk pelayanan pariwisata (bahari). Termasuk pada kategori ini adalah:

1. Homestay;
2. Spot kunjungan wisatawan (pantai, pasir, mangrove);
3. Warung/cafe/resto;
4. Sewa sepeda/transportasi darat;
5. Sewa peralatan renang/snorkling/diving;
6. Sewa tenda camping

Menggunakan analisis SWOT, dengan informasi berdasarkan wawancara, diperoleh kekuatan, kelemahan, peluang, dan tantangan pemanfaatan tanah untuk pariwisata sebagai

berikut:

Jenis	Kekuatan	Kelemahan	Peluang	Tantangan
Homestay	Mudah akses, terjangkau	Kenyamanan	Jumlah wisatawan yang meningkat	Standar fasilitas, termasuk air
Spot kunjungan wisata	Indah, mudah akses	Sebagian kurang terawat	Kerjasama pihak ketiga	Kompetitor Pulau terdekat
Warung/café/resto	Mudah akses, dan terjangkau	Kebersihan, kenyamanan	Jumlah wisatawan yang meningkat	Menu yang variatif dan sesuai standar
Sewa sepeda/transportasi darat	Mudah dan terjangkau	Kelayakan pakai	Jumlah wisatawan yang meningkat	Standar kelayakan
Sewa peralatan renang/diving	Terjangkau	Standar peralatan	Jumlah wisatawan yang meningkat	Kebersihan dan ketercukupan
Sewa tenda camping	Mudah akses, terjangkau	Standar peralatan	Jumlah wisatawan yang meningkat	Standar kelayakan

Berdasarkan Tabel SWOT di atas, maka model pemanfaatan tanah HGU untuk pariwisata sebagai berikut:

1. Mudah akses dan terjangkau;
2. Perawatan dilakukan secara berkala dan sistematis;
3. Memenuhi standar kelayakan pakai dan peralatan;
4. Respon terhadap kebutuhan wisatawan dan peningkatan kompetisi dengan pulau terdekat

lainnya.

Semua pemanfaatan tanah memperhatikan masa pakai tanah dimaksud.

III. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan terdahulu dan sesuai dengan tujuan penelitian, maka dapat disimpulkan:

1. Pengaturan dan prosedur perolehan hak atas tanah sudah lengkap merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, yang juga berlaku untuk tanah di Pulau Pari, Kepulauan Seribu DKI Jakarta. Permasalahan timbul karena adanya mal-administrasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Jakarta Utara seperti temuan Ombudsman. Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam menerbitkan 62 SHM dan 14 SHGB atas nama PT Bumi Pari Asri di Pulau Pari pada saat proses pengukuran tidak diinformasikan atau tidak diketahui warga Pulau Pari, atau yang berbatasan dengan bidang-bidang tanah. Selain itu, Ombudsman juga meminta BPN DKI Jakarta, mengevaluasi surat keputusan (SK) pemberian SHGB kepada PT Bumi Pari Asri dan PT Bumi Raya Griyanusa. Hasil pengukuran atau daftar peta bidang tanah juga tidak diumumkan sehingga warga Pulau Pari tidak memiliki kesempatan menyatakan keberatan mereka.
2. Hambatan dan kelemahan pengaturan dan prosedur peralihan tanah girik ke HGU atau HGB di P. Pari terutama disebabkan oleh 2 (dua) hal besar: (1) Itikad tidak baik pejabat kelurahan setempat, karena bukti tanah girik (Letter C) warga tidak diurus peningkatan haknya seperti dijanjikan, namun secara sepihak telah beralih ke perusahaan; (2) adanya mal-administrasi oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagaimana keputusan Lembaga Ombudsman yang menyatakan proses penerbitan SHM dan SHGB tidak melalui proses pengukuran yang selayaknya karena tidak diketahui oleh warga setempat, sementara untuk mendapatkan kepastian persil tanah dalam sertifikat tanah, harus jelas batas-batasnya. Oleh karena hasil pengukuran atau daftar peta bidang tanah tidak diumumkan kepada masyarakat, maka masyarakat pun tidak punya kesempatan untuk menyatakan keberatan.

Hal ini berdampak pada keterbatasan masyarakat untuk memanfaatkan tanah yang mereka kuasai untuk menunjang aktivitas pariwisata yang telah menjadi sumber mata pencaharian penduduk di samping menjadi nelayan. Dengan alasan bahwa tanah masih dalam sengketa, maka warga tidak dibolehkan oleh pihak perusahaan untuk membangun dan meningkatkan fungsi bangunan warga untuk kepentingan pariwisata seperti membangun atap tempat parkir sepeda sewaan atau merenovasi homestay yang lebih baik. Jelas hal ini berpengaruh

pada pendapatan dan kesejahteraan masyarakat pada akhirnya.

3. Pemanfaatan HGB atau HGU yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui kegiatan pariwisata harus dikembalikan lagi kepada fungsinya dan sesuai peraturan perundang-undangan. Dengan terbitnya putusan Ombudsman, ada peluang bagi warga untuk memperoleh haknya kembali seperti disampaikan warga yang membutuhkan kejelasan status tanah mereka. Pelaksanaan putusan Ombudsman menjadi wujud *political will* pihak-pihak yang terkait pada akhirnya.
4. Model Pemanfaatan HGU untuk Pariwisata di Pulau Pari yang dikembangkan dengan metode SWOT.

Daftar Pustaka

- [1] Abraham, Ana Silviana, & Suradi. (2017). Gugurnya Sertipikat Hak Milik atas Tanah oleh Girik Karena Adanya Perbuatan Melawan Huum dalam Pembuatannya (Studi Kasus Putusan Perkara Perdata Nomor: 32/PDT.G/2013/PN. SRG). *Diponegoro Law Journal*, 6(2).
- [2] Ardhy, Yasin. (2019). Komentar Terhadap Pemikiran Filsafat Ibnu Rusyd. *Veritas Jurnal Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam As-Syafi'iyah*, 5(1), 108-125
- [3] Chairani, R. N., & Suliyati, T. (2017). Pemanfaatan arsip Tanah dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. *Jurnal Ilmu Perpustakaan*, 6(3).
- [4] Christian, Y., Satria, A., & Sunito, S. (2018). Ekonomi Politik Konflik Agraria Pulau Kecil (Studi Kasus di Pulau Pari, Kepulauan Seribu, DKI Jakarta). *Jurnal Sosiologi Pedesaan*, 6(1), 71–78.
<https://journal.ipb.ac.id/index.php/sodality/article/download/21210/14515/>
- [5] Effendie, B. (1983). Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya. Bandung: Penerbit Alumni.
- [6] Enginte, W., Kashadi, & Badriyah, S. M. (2016). Penyelesaian Sengketa Tanah Objek Hak Tanggungan Yang Dijual Oleh Debitor Tanpa Sepengetahuan Bank (Studi Di Bank Pembangunan Daerah Kantor Cabang Takengon). *Diponegoro Law Journal*, 5(3).
- [7] Fingli Wowor. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*, 2(2).

- [8] Handayani, S., Triwahyudi, P., & Soehartono, S. (2015). Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik Dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal 2Repertorium*, 2(2).
- [9] Handini, M. A. N. (2018). *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)*. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
<http://eprints.ums.ac.id/61595/1/Naskah%20Publikasi.pdf>
- [10] Ismail, I. N., & Razak, M. R. R. (2020). Peranan Kepemimpinan Kepala Desa Terhadap Penyelesaian Konflik Sengketa Tanah di Desa Cemba Kecamatan Enrekang. *Praja: Jurnal Ilmiah Pemerintahan*, 8(1).
- [11] Krisna, D. N. G. A. B., & Subawa, I. M. (2019). Dualisme Kompetensi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik (Shm) Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*, 7(7), 1–15.
- [12] Lubis, Efridani, & Mulyono. (2020). Telaah Yuridis Kedudukan Negara dalam Hubungan Dagang Internasional (Acta Iuri Imperii vs. Acta Iuri Gestionis), *Veritas Jurnal Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam As-Syafi'iyah*, 6(1), 11-34.
- [13] Made Oka Cahyadi Wiguna. (2018). Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution. *Masalah-Masalah Hukum*, 47(1).
- [14] Maulana, M. R. (2013). Model Penyelesaian Sengketa Pt Asiatic Persada Pemegang Hgu Di Atas Tanah Ulayat Suku Anak Dalam Bathin Sembilan Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi. *NOTARIUS, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Kenotariatan*, 4(1).
- [15] Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2).
- [16] Parlindungan, A. P. (1993). *Komentar atas Undang-undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- [17] Putri, G. F., Silviana, A., & Sukirno. (2016). Penyelesaian Sengketa Tukar Menukar Tanah Dalam Pembangunan Prasarana Pendidikan (Studi Kasus di SDN 03 Pakintelan, Gunungpati, Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 5(3).

- [18] Putri, P. Y. (2015). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Antara Pemilik Lahan Dengan Perusahaan Pertambangan Pemegang Izin Usaha Pertambangan (Studi Kasus Di Pt Imms Cabang Lumajang). *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, Sarjana Ilmu Hukum*.
- [19] Rai Rai Udampo. (2013). Sengketa Pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Lex Administratum, 1*(3).
- [20] Sari, L. M., & Hanim, L. (2017). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak). *Jurnal Akta, 4*(1).
- [21] Simanjuntak, D. H. (2009). Penyelesaian Sengketa Perbedaan Data Fisik Dalam Sertipikat Dengan Hasil Ukur Terhadap Ganti Rugi Kepada Masyarakat Di Kelurahan Padangsari Kecamatan Banyumanik Kota Semarang (Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Semarang-Solo). *NOTARIUS, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Kenotariatan, 1*(1).
- [22] Sumardjono, Maria S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- [23] Utama, A. (2019). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Tapanuli Tengah. *Jurnal Civil Law, 1*(6).
- [24] Wijaya, H. A. H., Silviana, A., & Prasetyo, A. B. (2012). Penyelesaian Sengketa Pencatatan Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Tanah Yang Sedang Diblokir. *Diponegoro Law Review, 1*(4).
- [25] Sholih, M. (9 April 2018). Yang Terjadi di Pulau Pari di Kasus Sengketa Tanah Warga Vs Swasta. Mengutip Sumber Internet URL <https://tirto.id/yang-terjadi-di-pulau-pari-di-kasus-sengketa-tanah-warga-vs-swasta-cHuk>
- [26] Dudayev, Rayhan. (11 Mei 2018). Pengelolaan Wisata Berbasis Masyarakat di Pulau Pari. Mengutip Sumber Internet URL <https://travel.kompas.com/read/2018/05/11/081200227/pengelolaan-wisata-berbasis-masyarakat-di-pulau-pari>
- [27] Habibie, Nur. (9 April 2018). Ombudsman Temukan Maladministrasi Penerbitan 62 SHM & 14 SHGB di Pulau Pari. Mengutip Sumber Internet URL

<https://www.merdeka.com/jakarta/ombudsman-temukan-maladministrasi-penerbitan-62-shm-14-shgb-di-pulau-pari.html>

- [28] Tri, Deny. (1 September 2018). Sengketa Lahan Pulau Pari Makin Meruncing. Mengutip Sumber Internet URL <https://poskota.co.id/2018/09/01/sengketa-lahan-pulau-pari-makin-meruncing/>
- [29] Fahmi, Mirza. (8 Februari 2018). Terusir di Tanah Sendiri: Kisah Mereka yang Melawan Privatisasi Surga Wisata Pulau Pari. Mengutip Sumber Internet URL <https://www.vice.com/id/article/wj458b/terusir-di-tanah-sendiri-kisah-mereka-yang-melawan-privatisasi-surga-wisata-pulau-pari>
- [30] Mamduh, Naufal. (9 April 2018). Ombudsman Minta BPN Audit Pertanahan Jakut Soal SHM di Pulau Pari. Mengutip Sumber Internet URL <https://tirto.id/ombudsman-minta-bpn-audit-pertanahan-jakut-soal-shm-di-pulau-pari-cHt1>