

**ANALISIS PENGELOLAAN WARKAH SEBAGAI ARSIP
VITAL DALAM MENDUKUNG PENCEGAHAN DAN
PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

MUHAMMAD RAFI NARENDRA

NIT. 22314467

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Land record documents (warkah) constitute vital archives containing physical, juridical, and supporting documents for land rights registration. They play a crucial role in ensuring legal certainty and supporting the prevention and resolution of land disputes. This study aims to analyze the management of warkah as vital archives at the Bandung Regency Land Office, identify the challenges and improvement efforts in their management, and examine their role in supporting land dispute resolution. This research employed a qualitative method with a descriptive case study approach through interviews and document analysis. The findings indicate that warkah management has been implemented through document receipt, classification based on album numbers, storage, preservation, retrieval using a digital application, lending, return procedures, and gradual digitization. During the 2023-April 2026 period, 206 lending transactions involving 554 files were recorded, primarily for police investigations (249 files; 44.95%), research and examination (158 files; 28.52%), litigation processes (79 files; 14.26%), and mediation (67 files; 12.09%). Within the same period, 212 land dispute cases were identified, of which 128 cases (60.4%) involved unlawful act claims, while 149 cases (70.3%) designated the Bandung Regency Land Office as a co-defendant. These findings demonstrate that warkah serve as strategic archives for data verification, administrative evidence, and legal decision-making in land dispute resolution. Nevertheless, their management continues to face challenges, including the increasing volume of archives, limited storage capacity and human resources, and incomplete digitization. Therefore, strengthening integrated digital archive management, expanding storage capacity, and improving human resource capabilities are essential to enhance land administration services and legal certainty.

Keywords: warkah, vital archives, land administration, land disputes, legal certainty

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
ABSTRACT	xvi
INTISARI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Batasan Masalah	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Kajian Literatur.....	10
B. Kerangka Teoritis	18
1. Arsip.....	18
2. Tata Kelola Arsip	19
3. Arsip Vital.....	23
4. Warkah.....	25
5. Warkah Pertanahan	26
6. Kepastian Hukum.....	28
7. Sengketa Pertanahan	30

8. Penyelesaian Sengketa Pertanahan	31
9. Warkah Pertanahan sebagai Alat Bukti	32
C. Kerangka Pemikiran	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	39
A. Format Penelitian.....	39
B. Lokasi Penelitian	40
C. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	41
1. Jenis Data	41
2. Sumber Data.....	41
3. Teknik Pengumpulan Data.....	43
D. Teknik Analisis Data	43
1. Reduksi Data.....	44
2. Penyajian Data	45
3. Penarikan Kesimpulan	45
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	47
A. Gambaran Umum Kabupaten Bandung.....	47
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.....	51
C. Gambaran Umum Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.....	53
D. Gambaran Umum Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.....	56
E. Gambaran Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.....	58
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
A. Kondisi Pengelolaan Warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung	61
1. Alur Pengelolaan, Penyimpanan, dan Pemanfaatan Warkah.....	61
2. Kendala dalam Pengelolaan Warkah	66
B. Upaya Penguatan Warkah sebagai Arsip Vital.....	76

1. Penataan, Digitalisasi, dan Pengamanan Warkah	76
2. Koordinasi dan Pengendalian Penggunaan Warkah	79
C. Fungsi Warkah dalam Pencegahan dan Penyelesaian Sengketa	
Pertanahan	85
1. Warkah sebagai Dasar Verifikasi dan Pencegahan Sengketa	85
2. Warkah sebagai Dasar Penyelesaian Sengketa dan Perkara	
Pertanahan.....	89
BAB VI PENUTUP	96
A. Kesimpulan.....	96
B. Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	99
LAMPIRAN.....	105

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Arsip memiliki kedudukan penting dalam penyelenggaraan administrasi negara karena berfungsi sebagai bukti autentik atas seluruh aktivitas, proses, dan keputusan yang dihasilkan oleh penyelenggara pemerintahan. Melalui arsip, negara memperoleh dasar pembuktian yang sah terhadap setiap tindakan administrasi yang dilakukan, sekaligus sarana untuk menjamin akuntabilitas dan pertanggungjawaban atas kebijakan publik yang ditetapkan dan dilaksanakan. Ketiadaan pengelolaan arsip yang tertib dan sistematis berpotensi melemahkan aspek legalitas administrasi pemerintahan serta menghambat efektivitas penyelenggaraan fungsi pelayanan publik (Taryana dkk., 2025).

Secara fungsional, arsip dibagi menjadi dua jenis utama, yaitu arsip dinamis dan arsip statis. Arsip dinamis merupakan arsip yang masih digunakan dalam kegiatan administrasi sehari-hari dan disimpan dalam jangka waktu tertentu sesuai kebutuhan. Arsip dinamis terdiri atas arsip aktif dan arsip inaktif. Arsip aktif adalah arsip yang masih sering dibuka atau dipakai karena kegiatan yang berkaitan dengannya masih berlangsung, sedangkan arsip inaktif adalah arsip yang jarang digunakan karena kegiatan yang mendasarinya sudah selesai atau tidak lagi membutuhkan dokumen tersebut (Syahruramadhan, 2023). Sementara itu, arsip statis adalah arsip yang tidak lagi dipakai untuk kegiatan operasional, tetapi tetap disimpan karena memiliki nilai penting, terutama nilai sejarah serta nilai guna jangka panjang lainnya. Penetapan suatu arsip sebagai arsip statis dilakukan melalui proses penilaian dan verifikasi oleh Arsip Nasional Republik Indonesia atau lembaga kearsipan yang berwenang untuk memastikan bahwa arsip tersebut layak dipelihara secara permanen (Apriyani dkk., 2020).

Pengelolaan arsip di lingkungan pemerintahan memiliki dasar hukum yang jelas dalam Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan. Aturan ini menempatkan arsip sebagai bukti kegiatan pemerintahan yang harus dijaga keutuhan, keamanan, dan keteraksesannya sesuai ketentuan. Bagi instansi

pemerintah, kewajiban tersebut tidak berhenti pada penyimpanan dokumen, tetapi juga mencakup pengaturan sejak arsip dibuat, digunakan, dipelihara, sampai memasuki tahap penyusutan. Sistem kearsipan yang tertib diperlukan agar dokumen negara tetap dapat digunakan sebagai dasar administrasi dan pertanggungjawaban lembaga (Sihaloho & Nababan, 2025).

Menurut ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan, arsip vital merupakan arsip yang memiliki peranan sangat penting karena memuat informasi utama yang dibutuhkan untuk menjamin keberlangsungan fungsi sebuah lembaga. Arsip ini berisi dokumen yang menjadi dasar bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan, perlindungan hak-hak negara dan masyarakat, serta pemulihan kegiatan organisasi apabila terjadi keadaan darurat. Sifat arsip vital adalah tidak tergantikan, sehingga apabila arsip tersebut hilang atau mengalami kerusakan, hal itu dapat menimbulkan dampak serius bagi aspek hukum, pelayanan, maupun administrasi (Arianti, 2024).

Arsip pertanahan atau yang biasa dikenal dengan warkah termasuk ke dalam kategori arsip vital karena di dalamnya tersimpan dokumen-dokumen yang menjadi dasar legalitas kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Arsip warkah seperti surat ukur, buku tanah, peta pendaftaran, hingga dokumen peralihan hak merupakan bukti autentik yang digunakan negara untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Kerusakan atau hilangnya arsip tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian status hak, membuka peluang munculnya sengketa kepemilikan, serta menghambat proses pelayanan pertanahan. Pengelolaan arsip pertanahan memiliki fungsi administratif yang berkaitan langsung dengan perlindungan hak-hak masyarakat dan stabilitas hukum di bidang pertanahan (Rifai dkk., 2022).

Pada bidang pertanahan, keberadaan arsip tidak dapat dipisahkan dari sistem pendaftaran tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi dasar bagi pengaturan penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Pengaturan tersebut kemudian dijalankan lebih teknis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam aturan ini, proses pencatatan hak atas tanah tidak hanya

menghasilkan sertipikat, tetapi juga menghasilkan dokumen dasar yang perlu disimpan sebagai bagian dari arsip pertanahan.

Ketentuan teknis penyelenggaraan arsip pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini kemudian diubah melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas peraturan tersebut, dan diubah kembali melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga. Perubahan ketiga ini memperjelas ketentuan teknis pendaftaran tanah agar sesuai dengan kebutuhan administrasi pertanahan yang berlaku saat ini.

Seluruh regulasi tersebut menegaskan bahwa dokumen yang dihasilkan dalam proses pendaftaran tanah berkedudukan sebagai arsip negara yang wajib disimpan, dipelihara, dan dikelola secara tertib oleh lembaga pertanahan. Ketentuan tersebut dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 33, yang menjelaskan secara rinci jenis arsip yang harus dihimpun dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, meliputi peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, serta daftar nama (Fitrianingsih dkk., 2021).

Warkah pertanahan memiliki peran yang luas dalam administrasi pertanahan, mulai dari mendukung proses perubahan hak, pelayanan pemecahan dan penggabungan bidang, roya, hingga penelusuran data dalam pemeliharaan riwayat bidang tanah. Warkah ini menyediakan informasi dasar yang diperlukan dalam setiap tahapan layanan, baik yang berkaitan dengan data fisik berupa letak dan batas bidang, maupun data yuridis yang mencakup status hak dan identitas pemegang hak. Dalam penyelesaian sengketa, arsip pertanahan menjadi sumber informasi utama yang digunakan untuk memeriksa keabsahan klaim kepemilikan, menelusuri sejarah pemindahan atau perubahan hak atas tanah, serta mencocokkan kesesuaian antara dokumen fisik dan yuridis yang ada. Keberadaan arsip yang lengkap dan mudah ditelusuri membantu memfasilitasi proses klarifikasi data,

sehingga informasi yang diperlukan dapat diperoleh secara lebih terstruktur dalam penanganan permasalahan tanah (Hadi dkk., 2025).

Di tingkat pusat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memiliki peran strategis dalam pengembangan kebijakan, standardisasi, serta digitalisasi arsip pertanahan. Pusat bertanggung jawab menyusun regulasi, membangun sistem informasi pertanahan nasional, serta mengawasi standar pengelolaan arsip agar seragam di seluruh Indonesia. Program transformasi digital, seperti pendaftaran tanah elektronik, juga merupakan langkah pusat untuk memperkuat tata kelola arsip nasional. Pada tingkat Kantor Wilayah ATR/BPN, fungsi utama diarahkan pada pembinaan, pengawasan, dan monitoring tata kelola arsip di kantor pertanahan kabupaten/kota. Kantor Wilayah ATR/BPN memastikan kebijakan pusat diterapkan secara konsisten, termasuk dalam aspek penyimpanan arsip, pengamanan arsip vital, serta penjaminan mutu data pertanahan di wilayah provinsi (Fitrianingsih dkk., 2021).

Pada tingkat kantor pertanahan kabupaten atau kota, arsip pertanahan lahir dari kegiatan pelayanan yang berlangsung setiap hari. Berkas yang sudah selesai diproses tetap perlu disimpan karena sewaktu-waktu dapat dibutuhkan kembali untuk pelayanan lanjutan, pemeriksaan data, atau penanganan permasalahan pertanahan. Dalam praktiknya, pengelolaan arsip pertanahan masih menghadapi beberapa kendala, seperti keterbatasan ruang simpan, risiko kerusakan dokumen fisik, pencarian arsip yang membutuhkan waktu, serta belum kuatnya keterhubungan antara arsip fisik dan arsip digital (Putri, 2025).

Ketersediaan warkah tidak selalu berarti bahwa persoalan administrasi pertanahan dapat diselesaikan secara mudah. Dalam praktiknya, warkah baru dapat berfungsi secara optimal apabila dokumen tersebut lengkap, tertata, mudah ditelusuri, dan dapat dibaca kembali ketika dibutuhkan. Sengketa pertanahan masih dapat terjadi meskipun warkah tersedia, terutama apabila terdapat perbedaan antara dokumen yang diajukan masyarakat dengan arsip yang tersimpan, kesulitan menemukan dokumen lama, kerusakan fisik arsip, atau ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis. Kondisi tersebut membuka pemahaman bahwa persoalan utama tidak berhenti pada keberadaan warkah, melainkan terletak pada kualitas

pengelolaannya sebagai arsip vital yang menentukan kemampuan kantor pertanahan dalam melakukan verifikasi dan klarifikasi data.

Permasalahan pertanahan seperti sertipikat ganda, tumpang tindih penguasaan, perbedaan data fisik dan data yuridis, serta lamanya proses penyelesaian perkara sering membutuhkan penelusuran dokumen dasar. Pada keadaan seperti ini, warkah dapat membantu kantor pertanahan membaca riwayat administrasi suatu bidang tanah, mulai dari alas hak, data pengukuran, dokumen peralihan, sampai dasar penerbitan produk pertanahan. Arsip yang tertata, lengkap, dan mudah ditemukan tidak serta-merta menghilangkan sengketa, tetapi dapat membantu proses pemeriksaan data dan pembuktian administrasi berjalan lebih terarah. Sebaliknya, arsip yang sulit ditemukan, tidak lengkap, atau tidak sesuai dengan data pelayanan dapat memperlambat proses klarifikasi dan memperbesar ruang perbedaan informasi antar pihak (Ombudsman Republik Indonesia, 2023).

Kabupaten Bandung merupakan wilayah yang memiliki dinamika pertanahan cukup kompleks, yang tercermin dari munculnya berbagai sengketa seiring perkembangan wilayah dan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap layanan pertanahan. Ringkasan perkembangan jumlah sengketa dan perkara pertanahan di Kabupaten Bandung disajikan pada Tabel 1.1 sebagai berikut.

Tabel 1.1 Jumlah Sengketa dan Perkara Pertanahan Kabupaten Bandung

Tahun	Sengketa Pertanahan	Perkara Pertanahan
2021	8 kasus	26 perkara
2022	10 kasus	64 perkara
2023	9 kasus	40 perkara
2024	21 kasus	34 perkara
2025	Dalam proses pembaruan	Dalam proses pembaruan

Sumber: Data internal Seksi PPS Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

Berdasarkan data pada tabel tersebut, jumlah sengketa pertanahan di Kabupaten Bandung menunjukkan pola fluktuatif dengan kecenderungan peningkatan pada periode akhir pengamatan. Sengketa pertanahan tercatat sebanyak 8 kasus pada tahun 2021, meningkat menjadi 10 kasus pada tahun 2022, menurun menjadi 9 kasus pada tahun 2023, kemudian meningkat cukup tinggi

menjadi 21 kasus pada tahun 2024. Sementara itu, perkara pertanahan yang masuk ke jalur hukum juga berada dalam jumlah yang relatif besar, yaitu 26 perkara pada tahun 2021, 64 perkara pada tahun 2022, 40 perkara pada tahun 2023, dan 34 perkara pada tahun 2024. Pergerakan angka tersebut menggambarkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung menghadapi beban administrasi dan pembuktian yang cukup besar dalam penanganan persoalan pertanahan. Namun, dari data tersebut belum dapat diketahui sejauh mana sengketa dan perkara yang terjadi dipengaruhi oleh persoalan administrasi arsip pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan kelengkapan, keterbacaan, kemudahan penelusuran, dan kesesuaian warkah sebagai dokumen dasar pendaftaran tanah.

Pertumbuhan penduduk, perubahan penggunaan lahan, dan meningkatnya permohonan layanan menjadikan pengelolaan administrasi pertanahan semakin kompleks serta menuntut tingkat ketelitian yang tinggi. Dalam keadaan tersebut, arsip warkah memegang peranan penting sebagai dokumen hukum yang merekam riwayat administrasi setiap bidang tanah. Warkah menjadi sumber data utama yang digunakan untuk verifikasi, klarifikasi, maupun penelusuran kembali informasi administratif ketika terdapat perbedaan data atau permintaan pembuktian. Fluktuasi jumlah sengketa dan perkara dalam beberapa tahun terakhir memperlihatkan bagaimana keberadaan dokumen yang akurat dan tertata menjadi kebutuhan mendasar dalam mendukung proses pelayanan.

Masalah warkah biasanya muncul ketika petugas harus menelusuri dokumen lama untuk mencocokkan data. Banyak berkas berasal dari tahun yang sudah sangat jauh ke belakang, bahkan ada yang umurnya lebih tua daripada petugas yang mencarinya, dan berkas seperti itu tidak selalu mudah ditemukan. Begitu satu arsip lambat ditemukan, pemeriksaan administrasi ikut tertunda. Di sinilah letak pentingnya meneliti warkah. Bagi kantor pertanahan, warkah bukan sekadar dokumen simpanan, melainkan sumber data utama saat mereka perlu memverifikasi, mengklarifikasi, atau menjelaskan riwayat sebuah bidang tanah.

Di tengah dinamika tersebut, kajian ilmiah mengenai kontribusi warkah terhadap pencegahan dan penyelesaian sengketa pertanahan masih perlu diperkuat, khususnya pada tingkat kantor pertanahan daerah. Berbagai penelitian terdahulu

telah membahas pengelolaan arsip pertanahan, pemanfaatan arsip dalam pelayanan, mediasi sengketa, dan digitalisasi. Namun, penelitian yang secara empiris mengkaji hubungan antara kualitas pengelolaan warkah sebagai arsip vital dengan efektivitas pencegahan dan penyelesaian sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung masih terbatas. Keterbatasan kajian tersebut membuat posisi warkah perlu dianalisis lebih luas sebagai dokumen administrasi, sumber verifikasi, dasar klarifikasi, dan bahan pembuktian dalam penanganan permasalahan pertanahan.

Arsip pertanahan atau warkah berperan sebagai sumber utama untuk menelusuri data fisik dan yuridis tanah, serta menjadi bahan pembuktian dalam proses penyelesaian sengketa. Peran tersebut membuat penelitian mengenai warkah sebagai arsip vital di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung penting dilakukan, terutama untuk melihat hubungan antara pengelolaan arsip, pencegahan sengketa, dan penyelesaian permasalahan pertanahan. Penelitian ini diarahkan untuk melihat bagaimana warkah dikelola, hambatan apa saja yang dihadapi dalam proses pengelolaannya, serta bagaimana warkah digunakan dalam verifikasi, klarifikasi, dan pembuktian ketika muncul persoalan pertanahan. Secara akademik, penelitian ini diharapkan dapat memperkuat kajian mengenai hubungan antara tata kelola arsip vital dan kepastian administrasi pertanahan. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi penguatan penataan, pemeliharaan, digitalisasi, pengamanan, dan temu kembali warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, peneliti tertarik untuk mengkaji secara lebih mendalam beberapa permasalahan yang selanjutnya dirumuskan dalam rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pelaksanaan pengelolaan warkah sebagai arsip vital serta hambatan yang ditemui dalam proses pengelolaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung?

2. Bagaimana upaya penguatan yang diterapkan untuk menjaga warkah agar tetap tertata, aman, dan tersedia dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung?
3. Bagaimana peran warkah sebagai arsip vital dalam mendukung upaya pencegahan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis pelaksanaan pengelolaan warkah sebagai arsip vital di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, termasuk penerimaan berkas, penataan, penyimpanan, pemeliharaan, peminjaman, temu kembali, digitalisasi, serta hambatan yang muncul dalam proses pengelolaannya.
2. Mengidentifikasi dan mengkaji upaya penguatan yang diterapkan dalam menjaga warkah agar tetap tertata, aman, dan tersedia dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
3. Menganalisis peran warkah sebagai arsip vital dalam mendukung upaya pencegahan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

D. Batasan Masalah

Guna menjaga penelitian tetap terarah dan tidak melebar dari fokus permasalahan, peneliti menetapkan batasan masalah sebagai berikut.

1. Penelitian ini dibatasi pada pengelolaan warkah sebagai arsip vital di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang meliputi kegiatan penerimaan berkas, penataan, penyimpanan, pemeliharaan, peminjaman, temu kembali, dan digitalisasi.
2. Kajian difokuskan pada aspek yuridis dan aspek fisik warkah. Namun, aspek fisik tidak diuraikan secara rinci dikarenakan dokumen buku tanah dan surat ukur telah dialihmediakan ke dalam sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) serta tersimpan pada Pusat Data dan Informasi Kementerian ATR/BPN, sedangkan warkah yang bersifat yuridis masih

sebatas penyimpanan salinan elektronik secara internal di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

3. Lokus penelitian dibatasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, khususnya Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (PHPT) dan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (PPS), sehingga hasil analisis penelitian ini berlaku dalam konteks kelembagaan tersebut dan tidak dimaksudkan untuk menggeneralisasi kondisi pengelolaan warkah di kantor pertanahan lain.
4. Peran warkah dalam pencegahan dan penyelesaian sengketa pertanahan dikaji dari sisi pemanfaatannya sebagai dokumen dasar, yaitu untuk kegiatan verifikasi, klarifikasi, penelusuran riwayat, dan pembuktian administrasi, sehingga penelitian ini tidak menganalisis substansi maupun pokok perkara dari masing-masing kasus sengketa yang terjadi.
5. Data sengketa dan perkara pertanahan dalam penelitian ini digunakan sebagai gambaran konteks dinamika pertanahan di Kabupaten Bandung, bukan sebagai objek yang diuji hubungan sebab-akibatnya secara kuantitatif dengan kualitas pengelolaan warkah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pengelolaan warkah sebagai arsip vital di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung telah berjalan dengan alur kerja yang cukup jelas, mulai dari penerimaan berkas, penataan berdasarkan nomor album, penyimpanan, pencarian melalui aplikasi, pencatatan peminjaman, sampai pemeriksaan kembali saat dokumen dikembalikan. Volume yang dikelola sangat besar, yaitu melampaui enam juta berkas dalam 29.522 album dengan 838.865 buku tanah terdaftar, dan terus bertambah dari pelayanan harian sebanyak 200 sampai 250 berkas per hari serta program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Sistem nomor album dan aplikasi pencarian membantu petugas menemukan lokasi dokumen, tetapi pemeriksaan isi warkah masih bertumpu pada arsip fisik karena aplikasi hanya mampu menyimpan data nomor album dan rak, belum menampilkan pratinjau seluruh isi dokumen. Hambatan utama meliputi keterbatasan ruang dan sarana simpan yang hanya didukung enam unit *kardex*, kondisi warkah lama yang rapuh, jumlah petugas yang belum sebanding dengan beban kerja, digitalisasi yang belum menyeluruh, pencatatan peminjaman yang masih manual, serta risiko akses data di luar prosedur. Upaya penanganannya ditempuh melalui penataan fisik bernomor album, aplikasi pencarian, digitalisasi bertahap, pembatasan akses, dan pengendalian peminjaman melalui izin, disposisi, nota dinas, serta buku bon, meskipun sebagiannya masih memerlukan penguatan pada verifikasi hasil pindai dan keterlacakan peminjaman.

Sebagai arsip vital, warkah berperan penting dalam mencegah sekaligus membantu menyelesaikan permasalahan pertanahan. Perlu ditegaskan bahwa warkah yang tertata, lengkap, dan mudah ditemukan tidak serta merta menurunkan jumlah sengketa, sebab sengketa lahir dari banyak faktor di luar kearsipan. Selama periode 2023 sampai April 2026 tercatat 74 sengketa, dengan 57 kasus atau 77,03 persen berupa klaim kepemilikan dan 10 kasus atau 13,51 persen menyangkut batas bidang, serta 212 perkara yang masuk ke peradilan. Kontribusi warkah justru terletak pada fungsinya sebagai penyaring di tahap administrasi. Pada sisi

pencegahan, petugas menelusuri alas hak, riwayat perolehan, data fisik, data yuridis, dan dokumen pendukung sebelum pelayanan diproses, sehingga proses dapat ditahan ketika ditemukan data yang tidak sesuai, dokumen yang belum lengkap, atau riwayat hak yang meragukan, dan kekeliruan tercegah sebelum sertipikat atau produk hukum baru diterbitkan.

Pada sisi penyelesaian, warkah digunakan untuk meneliti berkas, klarifikasi, mediasi, penyidikan, penyusunan jawaban kantor, hingga pembuktian di pengadilan, sebagaimana terlihat dari 206 transaksi peminjaman dengan total 554 berkas yang didominasi kepolisian dan penyidikan 249 berkas atau 44,95 persen, penelitian berkas 158 berkas atau 28,52 persen, peradilan 79 berkas atau 14,26 persen, mediasi 67 berkas atau 12,09 persen, dan administrasi 1 berkas atau 0,18 persen. Kantor pertanahan pun paling sering berkedudukan sebagai Turut Tergugat, yaitu 149 perkara atau 70,3 persen, sehingga kelengkapan warkah menentukan kesiapan menyusun jawaban dan bahan pembuktian. Dengan demikian, kontribusi warkah tidak diukur dari turunnya angka sengketa, melainkan dari kemampuannya menyaring kesalahan produk hukum baru dan membantu menyelesaikan persoalan pada bidang tanah yang bermasalah, dan semua peran itu bergantung pada mutu pengelolaannya, terutama kelengkapan, keutuhan, keamanan, keterlacakan, dan kemudahan penemuannya kembali.

B. Saran

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung perlu menambah sarana penyimpanan warkah agar sanggup menampung dokumen yang terus bertambah, mengingat volume yang dikelola sudah melampaui enam juta berkas dalam 29.522 album sementara sarana simpan masih terbatas dan hanya tersedia enam unit *kardex* yang seluruhnya terpakai untuk buku tanah. Penambahan ini bisa ditempuh dengan menyediakan ruang penyimpanan, rak, album, dan sarana simpan yang lebih aman untuk arsip berbahan kertas. Selain itu, warkah lama menuntut perhatian tersendiri, sebab sebagiannya sudah menurun kondisinya, mulai dari kertas yang rapuh, tulisan yang memudar, debu yang menempel, sampai lampiran yang tidak lagi lengkap. Melindungi warkah lama menjadi penting supaya dokumennya tetap terbaca dan

siap dipakai ketika kantor membutuhkannya untuk pelayanan, klarifikasi, atau pembuktian.

Penguatan sumber daya manusia perlu dilakukan melalui penambahan petugas dan peningkatan kompetensi kearsipan bagi pegawai yang menangani warkah, sebab beban pelayanan yang rata-rata mencapai 200 sampai 250 berkas per hari belum sebanding dengan jumlah petugas yang tersedia. Pengelolaan warkah membutuhkan kemampuan menyimpan berkas, ketelitian dalam membaca nomor dokumen, memahami data fisik dan data yuridis, mencatat pergerakan arsip, menjaga kerahasiaan informasi, serta menelusuri riwayat administrasi bidang tanah. Pelatihan kearsipan, pembagian kerja yang lebih jelas, dan dukungan arsiparis atau sumber daya manusia yang memiliki kompetensi khusus di bidang arsip pertanahan dapat membantu meningkatkan ketertiban pengelolaan warkah.

Aplikasi pencarian warkah perlu dikembangkan agar tidak sekadar menunjukkan letak rak, nomor album, dan nomor berkas, tetapi juga status peminjaman, unit peminjam, tanggal pinjam, keperluan, dan riwayat pengembalian, mengingat warkah kerap dipakai lintas unit sebagaimana tergambar dari 206 transaksi dengan 554 berkas selama 2023 sampai April 2026. Selain itu, digitalisasi warkah yuridis sebaiknya dilanjutkan secara bertahap hingga menyeluruh, dengan mendahulukan warkah bernilai vital, sering dipakai, atau rawan bermasalah, serta memastikan tiap dokumen diindeks, diperiksa keterbacaannya, dicocokkan dengan arsip fisik dan memiliki autentikasi yang jelas agar hasilnya akurat dan dapat dipertanggungjawabkan menjadi sebuah alat bukti yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kualitatif*. Alfabeta.
- Sutaryono, Saleh, R. D. D., Sapardiyono, Salim, M. N., Luthfi, A. N., Utami, W., Pujiriyani, D. W., Kusmiarto, Mujiburohman, D. A., & Puri, W. H. (2021). *Problematika Pengelolaan Pertanahan Di Indonesia*. STPN Press.
<https://repository.stpn.ac.id/3721/>
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.

B. Jurnal, Skripsi & Tesis

- Anastasia, S., Nurohman, R., Zaidan, D. T. N., & Mubarak, A. (2024). Implikasi hukum agraria terhadap konflik pertanahan Indonesia. *Arus: Jurnal Sosial dan Humaniora*, 4(2), 545–553.
<https://doi.org/10.57250/ajsh.v4i2.485>
- Anggraini, U., & Muryono, S. (2020). Pengelolaan Warkah Digital dan Prospek Pemanfaatannya (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Lubuklinggau, Provinsi Sumatera Selatan). *Tunas Agraria*, 3(1), 91–115.
- Apriyani, E., Safira, D., & Rodin, R. (2020). Pengelolaan arsip statis di Dinas Kearsipan Daerah Provinsi Sumatera Selatan. *Al-Kuttab: Jurnal Kajian Perpustakaan, Informasi Dan Kearsipan*, 2(1), 1–11.
- Arianti, R. V. (2024). *Problematika Dan Strategi Pengelolaan Arsip Vital Di Lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Assyakurrohim, D., Ikham, D., Sirodj, R. A., & Afgani, M. W. (2022). Metode studi kasus dalam penelitian kualitatif. *Jurnal Pendidikan Sains Dan Komputer*, 3(01), 1–9.
- Baru, H., Kalalo, M. Y. C., & Muaja, T. G. (2021). Kedudukan warkah tanah sebagai alat bukti penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah. *Lex Privatum*, 9(6), 78–87.
- Budhiawan, H., Sarjita, S., & Supama, Y. (2020). *Pemetaan karakter dan tipologi konflik pertanahan serta solusinya di Indonesia*.
- Chairani, R. N., & Suliyati, T. (2019). Pemanfaatan arsip Tanah dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. *Jurnal Ilmu Perpustakaan*, 6(3), 691–700.

- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *Humanika: Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum*, 21(1), 33–54.
- Fandi, A. (2022). Analisis penataan arsip dinamis berbasis digital di Perpustakaan Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan. *Kuttab: Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, dan Kearsipan*, 5(1), 1–12.
- Fatmawati, A., & Carroline, D. (2025). Pengelolaan arsip pribadi berbasis digital melalui cloud storage. *Iqra': Jurnal Ilmu Kependidikan dan Keislaman*, 18(1), 1–15.
- Fitrianingsih, F., Riyadi, R., & Suharno, S. (2021). Evaluasi digitalisasi arsip pertanahan dan peta bidang tanah terintegrasi menuju pelayanan online. *Tunas Agraria*, 4(1), 54–81.
- Hadi, F. T. E., Aisyah, S., & Akadira, T. (2025). Analisis Pengelolaan Arsip Dinamis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Alor. *Mediasosian*, 9(1), 245–258.
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Crepido*, 1(1), 13–22. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>
- Junandi, R., Saputra, A. D., & Putri, R. E. (2022). Pengelolaan arsip dinamis inaktif elektronik melalui aplikasi SIKD di Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 5(2), 78–90.
- Lubis, D. I. S., Lubis, A. H., & Adawiyah, R. (2024). REFORMASI BIROKRASI DALAM PENGELOLAAN PERTANAHAN NASIONAL (Analisis terhadap Implementasi Peraturan Presiden No. 177 Tahun 2024 dalam Meningkatkan Efektivitas dan Keadilan Sosial di Indonesia). *Law Jurnal*, 5(1), 45–57.
- Moa, F. R., & Djajaputera, G. (2024). Analisis yuridis terhadap sengketa hak milik atas tanah: Studi putusan nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt. *Jurnal Hukum dan Governance*, 3(1), 15–28.
- Nurdin. (2018). Akar konflik pertanahan di Indonesia. *RechtsVinding*, 7(1), 91–107.
- Nurtanzila, L. (2018). Penerapan Disaster Recovery and Contingency Planning pada Perlindungan Arsip Vital di BPN DIY. *Diplomatika: Jurnal Kearsipan Terapan*, 1(2), 82–92.
- Parsaulian, A. P., & Sudjito. (2019). Masalah tumpang tindih sertipikat hak milik atas tanah di Kota Banjarbaru (Putusan nomor:

- 24/G/2014/PTUN.BJM). *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 5(1), 129–135.
- Putri, R. G. (2025). *Implementasi Pengelolaan Arsip Pengadaan Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Sumatera Barat*. Universitas Andalas.
- Rifai, Y. A., Rahmi, Y. A., & Aprilia, V. (2022). Digitalisasi Arsip Pertanahan Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. *Jia Jurnal Ilmiah Administrasi*, 10(2), 81–87. <https://doi.org/10.55678/jia.v10i2.709>
- Rusmawati, L. T., Anggraeiny, R., & Arifin, M. (2019). Sistem pengelolaan arsip di Kantor Kelurahan Sidodadi Kecamatan Samarinda Ulu. *eJournal Administrasi Negara*, 7(1), 8484–8498.
- Sari, N. P. R. K. (2020). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional terkait inisiatif kementerian dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. *Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir*, 1(1), 1–15.
- Sasmint, Y. A., Usman, J., & Wahid, N. (2024). Manajemen Kearsipan Dalam Meningkatkan Pelayanan Administrasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gowa. *Kajian Ilmiah Mahasiswa Administrasi Publik (KIMAP)*, 5(5), 1073–1086.
- Sihaloho, J. D., & Nababan, R. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Kearsipan di Pengadilan Negeri Medan. *Jurnal Media Informatika (JUMIN)*, 6(2).
- Simanjorang, M. H. M. (2024). Dampak Bencana Banjir Terhadap Warkah Pertanahan Dan Upaya Pemulihannya Di Kantor Pertanahan Kota Bekasi. *repository.stpn.ac.id*.
- Syahruramadhan, H. (2023). Pengelolaan Arsip Dinamis Aktif dalam Pelayanan Administrasi. *Nautical*, 1(10), 1802–1809.
- Taryana, A., Sagita, N. I., Mulyawati, I. A., & Sundari, A. (2025). Tata Kelola Arsip Dinamis untuk Meningkatkan Efisiensi Pengelolaan Arsip. *Responsive*, 7(3), 155–164.
- Yasa, I. M. Y., Meirawati, D. K., & Budiastra, K. (2021). Studi Analisis Sumber Daya Kearsipan Universitas Pendidikan Ganesha. *Media Sains Informasi dan Perpustakaan*, 1(1), 37–51.
- Zia, H. (2021). Eksistensi Hukum Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Di Indonesia. *Datin Law Jurnal*, 2(1), 22–34.

C. Peraturan Perundang-undangan

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

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1971 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kearsipan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan.

Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1992 tentang Pembentukan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Semarang, dan Padang.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2020 tentang Jadwal Retensi Arsip di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

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 Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2024 tentang Pencegahan Kasus Pertanahan.

Peraturan Kepala Arsip Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2013 tentang Pedoman Program Arsip Vital.

Peraturan Kepala Arsip Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2015 tentang Pelindungan dan Penyelamatan Arsip dari Bencana.

Peraturan Kepala Arsip Nasional Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2015 tentang Pedoman Program Arsip Vital di Lingkungan Arsip Nasional Republik Indonesia.

D. Website

ANRI. Arsip Nasional Republik Indonesia. (n.d.). Sejarah Arsip Nasional Republik Indonesia. Arsip Nasional Republik Indonesia.
<https://www.anri.go.id/profil/sejarah>

Ombudsman Republik Indonesia. (2023). Menjaga Warkah Tanah.
<https://ombudsman.go.id/artikel/r/pwkinternal--menjaga-warkah-tanah>

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. (2025). Sejarah pengadilan dan informasi kelembagaan PTUN Bandung.

E. Data dan Dokumen Lainnya

Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bandung. (2026). Profil Perkembangan Kependudukan Kabupaten Bandung Tahun 2025.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. (2026). Data internal kepegawaian dan dokumentasi penelitian bulan April 2026.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. (2026). Data peminjaman warkah tahun 2023 sampai April 2026.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. (2026). Data sengketa dan perkara pertanahan tahun 2023 sampai April 2026.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. (2026). Data penggunaan warkah untuk penelitian berkas, mediasi, penyidikan, peradilan, dan administrasi pertanahan tahun 2023 sampai April 2026.