

**UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Pada Bagian Hukum Administrasi Negara

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh :

TITO ALFONSO ALARAKHA

02011182025025

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

INDRALAYA

2024

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
KAMPUS INDRALAYA**

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : TITO ALFONSO ALARAKHA
NIM : 02011182025025
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

JUDUL SKRIPSI

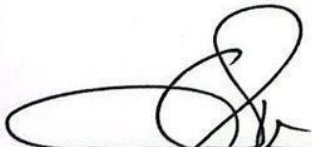
**UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH**

Telah Diuji dan Lulus Dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal 14 Maret
2024 dan Dinyatakan Lulus Memenuhi Syarat Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pembantu



Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum
NIP. 196311111990011001



Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Tito Alfonso Alarakha
Nomor Induk Mahasiswa : 02011182025025
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 06 Apri 2002
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Palembang, Januari 2024



Tito Alfonso Alarakha
NIM. 02011182025025

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Dunia ini seluas langkah kaki. Jelajahi dan jangan pernah takut melangkah, hanya dengan itu kita bisa mengerti kehidupan dan menyatu dengannya.”

Skripsi ini kupersembahkan untuk

- **Kedua Almarhum Orang tua ku Tercinta**
- **Kepada Diriku yang Telah Kuat Bertahan**
- **Teman-Teman Terkasih**
- **Almamater Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**
- **LPM Media Sriwijaya FH UNSRI**
- *Law Intellectual Society*
- **Badan Eksekutif Mahasiswa FH UNSRI**
- **PFS 10**

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamualaikum Wr. Wb.

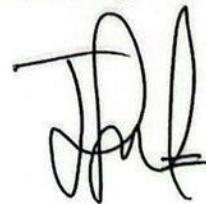
Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, karena atas segala berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH** “.

Penulis skripsi ini bertujuan dalam rangka untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Bagian Hukum Administrasi Negara di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Selain itu, skripsi ini ditulis karena penulis terdorong untuk memahami tentang segala hal yang berkaitan dengan upaya hukum terhadap sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.

Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi siapa saja yang membacanya untuk menambah wawasan Ilmu Hukum. Penulis Juga mengharapkan kritik dan saran yang membangun terhadap skripsi ini, agar penulis dapat melakukan evaluasi dan menjadikan bahan pembelajaran untuk kedepannya.

Wasalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh.

Palembang, Januari 2024



Tito Alfonso Alarakha

NIM. 02011182025025

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis banyak mendapatkam bantuan, bimbingan, dorongan, serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, izinkan penulis mengucapkan terima kasih sedalam- dalamnya dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung baik secara moril maupun materil kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S. Ant., M.A., LL.M, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Dr. Iza Rumesten RS, S.H.,M.Hum selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan sekaligus Dosen Pembimbing Pembantu yang telah telah bersedia meluangkan waktu, membimbing, memberikan pemikiran dan bantuan dalam penyusunan skripsi ini ;
6. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama ang telah bersedia meluangkan waktu, membimbing, memberikan pemikiran dan bantuan dalam penyusunan skripsi ini;

7. Bapak Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M., selaku Pembimbing Akademik yang telah membantu penulis dan memberikan bimbingan sejak awal perkuliahan hingga selesainya penulisan skripsi ini;
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik, membimbing dan memberikan ilmu pengetahuan dan motivasi selama penulis menjalankan proses perkuliahan hingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
9. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah membantu dan memberikan kelancaran urusan administrasi yang dibutuhkan serta melayani mahasiswa dengan sabar selama penulis menjalani perkuliahan;
10. Kedua Almarhum Orang Tua tercinta dan tersayang, Mama Citrawana dan Papa Mulyawan;
11. Kepada Diriku yang mampu tegar dan bertahan sampai sejauh ini untuk menyelesaikan studi dengan banyak sekali rintangan dan tantangan.
12. Teman- Teman Seperjuangan Almamater Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya (Zuan, Raihan, Rivaldo, Angel Aritonang, dan Grecek)
13. Teman-Teman PLKH Kelompok F3 (Terkhusus Zakirfan, Dendy, Cecek, Adil, dan Saskia)
14. Kepada Ibu Cecek yang telah memberikan laptop, bagi saya untuk mengerjakan skripsi ini. Saya ucapkan banyak terima kasih.
15. *Lawcus Intellectual Society (Mainboard 2020-2021)* dan Lembaga Pers Mahasiswa MS (BPH 2021-2022), atas pelajaran dan pengalaman

organisasi yang sangat berharga (Terkhusus Eka, Renata, Daffa, Fauqa, Vero, Miva, Eva, Fitri, Audy, Febrian, Carel, Viriginia, Cindy, Noven, Tasya, Paul dan adik-adik organsiasiku)

16. Teman-teman perkuliahan Decri, Intan, Mouly, Taqy, Rohman, Lega, Perdot, Karim, Joel.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Kepastian Hukum.....	12
2. Teori <i>Good Governance</i>	14
3. Teori Perlindungan Hukum.....	16
4, Teori Pendaftaran Tanah.....	17
5. Teori Penyelesaian Sengketa... ..	19
F. Metode Penelitian	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
A. Hak Atas Tanah.....	27
1. Pengertian Tanah... ..	27
2. Pengertian Hak Atas Tanah... ..	28
3. Jenis- Jenis Hak Atas Tanah... ..	29
B. Sertifikat	32
1. Pengertian Sertifikat	32
2. Instrumen Pokok Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah... ..	35
C. Badan Pertanahan Nasional	38

1. Definisi dan Dasar Hukum Badan Pertanahan Nasional.....	38
2. Tugas Badan Pertanahan Nasional.....	39
3. Fungsi Badan Pertanahan Nasional.....	40
4. Wewenang Badan Pertanahan Nasional.....	42
D. Upaya Hukum.....	44
1. Pengertian Upaya Hukum.....	44
2. Upaya Hukum Melalui Litigasi.....	45
3. Upaya Hukum Melalui Non-litigasi.....	47
E. Pelantaran Tanah.....	55
1. Pengertian Tanah Terlantar.....	55
2. Objek Tanah Terlantar.....	57
3. Kedudukan Tanah Terlantar.....	59
BAB III PEMBAHASAN.....	65
A. Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah.....	65
B. Strategi Hukum Badan Pertanahan Nasional Dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah.....	82
BAB IV PENUTUP.....	96
A. Kesimpulan.....	96
B. Rekomendasi.....	97
DAFTAR PUSTAKA.....	99

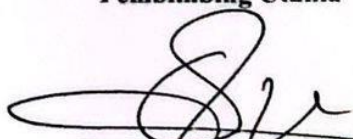
ABSTRAK

Sengketa pertanahan sering terjadi di masyarakat Indonesia. Salah satu permasalahannya adalah terbitnya dua sertifikat dalam satu kepemilikan tanah. Sertifikat ganda dapat menimbulkan sengketa antar para pihak, maka untuk membutuhkan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut perlu diselesaikan melalui upaya hukum yang ada. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, (1) Bagaimana upaya hukum penyelesaian sengketa *overlapping* sertifikat hak atas tanah, serta (2) Bagaimana strategi hukum Badan Pertanahan Nasional dalam meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Upaya hukum penyelesaian sengketa tumpang tindih atas sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa upaya hukum antara lain, penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah, arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa, dan melalui badan peradilan. (2) Untuk meminimalisir sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, maka dalam hal ini peran yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional sebagai pelayan publik masyarakat antara lain : Menelaah dan mengelolah data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan, menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa atas tanah dan mendokumentasi.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Sertifikat, Badan Pertanahan Nasional

Mengetahui,

Pembimbing Utama



Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum
NIP. 196311111990011001

Pembimbing Pembantu



Dr. Iza Rumesten RS, S.H.,M.Hum
NIP. 198109272008012013

Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara



Dr. Iza Rumesten RS, S.H.,M.Hum
NIP. 198109272008012013

ABSTRACT

Land disputes often occur in Indonesian society. One of the problems is the issuance of two certificates for one land ownership. Multiple certificates can give rise to disputes between the parties, so to guarantee legal certainty over the land, it needs to be resolved through existing legal measures. This research aims to find out, (1) What are the legal efforts to resolve disputes over overlapping land title certificates, and (2) What is the legal strategy of the Badan Pertanahan Nasional in minimizing the problem of overlapping land title certificates. The type of research used is normative legal research, with a statutory approach and a case approach. The research results show that (1) Legal efforts to resolve overlapping disputes over land title certificates can be carried out through several legal efforts, including direct resolution by the parties through deliberation, arbitration or alternative dispute resolution, and through judicial bodies. (2) To minimize land disputes, in this case double certificates, in this case the role of the National Land Agency as a public servant of the community includes: Reviewing and managing data to resolve cases in the land sector, accommodating lawsuits, preparing answer memory materials. , memory/contra memory of cassation review of cases filed through the judiciary against individuals and legal entities that are detrimental to the state. Collect data on land problems and disputes. Review and prepare draft decisions regarding the resolution of land disputes and document them.

Keywords: Land Rights, Certificate, Badan Pertanahan Nasional

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan. Sebagai tempat tinggal atau bercocok tanam. Kebutuhan akan lahan menjadi semakin besar sejalan dengan pertumbuhan ekonomi, perkembangan sosial budaya, aspek politik, dan peningkatan jumlah penduduk. Setiap individu memiliki jaminan hak dasar terhadap tanah sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 secara konstitusional, berbunyi “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yaitu untuk kemakmuran rakyat.¹ Bidang pertanahan telah mengeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) dalam melaksanakan hal tersebut mempergunakan tanah untuk kepentingan pemakain tanah dalam batas-batas berdasarkan UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi.²

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana , 2008, hlm. 50.

² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan* , Jakarta:Prestasi Pustaka, 2002, hlm. 111.

Pada Peraturan Pemerintah (selanjutnya disingkat PP) No. 10/1961 menegaskan secara garis besar sertifikat merupakan surat tanah bukti hak yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, terdiri atas Salinan Buku Tanah menjadi satu. Dalam suatu permasalahan tanah, sertifikat dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan pertanahan yang semakin meningkat tidak hanya menimbulkan kekhawatiran bagi masyarakat, tetapi juga berdampak pada kinerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan. Tanah yang disengketakan tidak boleh dikelola oleh pemegang sertifikat atau pihak lain. Jika permasalahan sertifikat yang dikuasai oleh pihak lain namun masih dalam haknya untuk dioperasikan tidak ditangani secara baik, jadi dapat mengganggu keseimbangan perekonomian³.

Pemilikan lahan yang diatur oleh perundang-undangan agraria dari berbagai sudut pandang. Salah satu aspek yuridisnya adalah terkait dengan hak atas properti yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat 1 UUPA, yang menentukan⁴ atas dasar hak menguasai dari negara seperti yang dijelaskan dalam pasal 2, terdapat berbagai jenis hak atas lahan yang dapat dimiliki oleh individu, bersama-sama dengan individu lain, dan badan hukum. Lahan ini juga

³ *Ibid*, hlm. 67.

⁴ Muhammad Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 7.

dikenal sebagai tanah, dan hak atasnya dapat dimiliki oleh individu atau kelompok. Dalam pasal 9 ayat (2) selanjutnya diatur bahwa setiap warga negara Indonesia, tanpa memandang jenis kelaminnya, memiliki hak yang sama untuk memiliki tanah dan memperoleh manfaat serta hasilnya, baik untuk kepentingan pribadi maupun keluarganya. Hak atas properti memberikan izin kepada pemiliknya untuk menggunakan area tanah tertentu untuk keperluan khusus. Ada dua tujuan utama dalam penggunaan tanah, yaitu. Salah satu hal yang dapat diusahakan adalah di bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan.. Serta yang kedua tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain⁵.

Saat ini, lahan yang tersedia sangat terbatas sementara jumlah populasi terus bertambah. Ini menyebabkan dorongan manusia untuk memperoleh tanah semakin meningkat. Ketidakseimbangan antara permintaan dan pasokan tanah telah menyebabkan banyak masalah yang timbul. Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 mewajibkan pencatatan tanah untuk memastikan kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di

⁵ Rayi Ady Wibowo, “*Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar*”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010, hlm. 3.

seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”⁶

Perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum dalam urusan tanah sangatlah penting untuk dipenuhi. Agar semua penduduk Indonesia dapat memiliki kepemilikan tanah yang aman dan terlindungi. Penguasaan yang terlindungi berarti sejauh mana seseorang dapat secara hukum memegang kendali atas tanah untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan hak kepemilikan tanah yang dimilikinya. Pemilikan tanah yang aman berarti bahwa si pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan, baik itu dari sesama warga negara dalam bentuk penguasaan ilegal maupun dari penguasa⁷.

Agar kepastian hukum tercapai dalam kepemilikan tanah, seseorang harus memiliki dokumen tertulis yang diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan. Hal ini penting bagi masyarakat untuk menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Pasal 19 UUPA Tahun 1960 menyatakan bahwa Pemerintah bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan aturan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah ini juga dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna menjamin kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

⁶ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁷ Isna Dwi Fatatun, “*Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015*”, Skripsi, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016, hlm. 4.

Tahun 1997, dapat disimpulkan bahwa kejelasan mengenai hak-hak atas tanah sesuai dengan UUPA memiliki dua aspek, yaitu kejelasan mengenai objek hak atas tanah dan kejelasan mengenai subjek hak atas tanah.⁸ Salah satu tanda pasti dari hak kepemilikan tanah adalah ketika lokasi lahan tersebut sudah memiliki koordinat georeferensi yang terdaftar dalam peta pendaftaran tanah. Dalam hal ini, subjek yang jelas dapat dilihat dari nama pemilik tanah yang terdaftar dalam buku catatan tanah di kantor pertanahan. Secara singkat, dokumen yang berisi salinan peta dan informasi pendaftaran lahan dikenal sebagai sertifikat tanah. Namun, dalam pelaksanaannya, jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah ini kadang-kadang tidak dapat dipastikan sesuai dengan harapan.⁹

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), jumlah pertanahan di seluruh wilayah Republik Indonesia saat ini mencapai lebih dari 80 juta bidang. Jika kita memikirkan secara seksama mengenai tujuan-tujuan utama UUPA, menjadi jelas bahwa kepastian hukum harus diberikan kepada para pemilik dari 80 juta bidang tanah tersebut. Namun, tampaknya situasinya tidak seperti yang diharapkan, karena jumlah sertipikat tanah yang terdaftar hingga saat ini hanya sekitar 30 juta.¹⁰ Dengan begitu, masih ada banyak sekali lahan di Indonesia yang belum memiliki kejelasan status hukumnya. Artinya, ini menunjukkan

⁸ *Ibid*, hlm. 45.

⁹ *Ibid*, hlm. 78.

¹⁰ Badan Pertanahan Nasional. 2005. *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. (Jakarta: Biro Hukum dan Humas BPN), hlm. 4.

seberapa besar tanggung jawab UUPA dalam mengatasi ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah di Indonesia.

Ketetapan mengenai kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu tanda yang menunjukkan kepastian hak atas suatu properti adalah kejelasan dalam penentuan lokasi tanah berdasarkan koordinat-koordinatnya pada peta pendaftaran tanah. Subyek yang pasti dapat ditentukan melalui nama orang atau badan hukum yang memiliki atau memegang hak atas tanah yang tercatat dalam akta pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Salinan dokumen pendaftaran lahan tersebut juga dikenal sebagai sertifikat kepemilikan tanah. Meskipun demikian, terkadang ketentuan hukum mengenai kepemilikan tanah tidak selalu sesuai dengan yang diharapkan dan seringkali tidak pasti. Setelah sertifikat tanah dikeluarkan, kantor pertanahan tidak memberikan jaminan bahwa pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut tidak akan disengketakan. UUPA menggunakan sistem pendaftaran negatif di mana pihak lain yang merasa memiliki hak atas suatu properti dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan memberikan bukti yang cukup. Apabila dapat disubstansikan, sertifikasi itu dapat dicabut.¹¹

Seperti kasus ini bermula disaat para penggugat yakni Abdullah sani, Hj. Rukmini, Hasyim, Ruslan Effendi dan Tiran mengajukan gugatan pada

¹¹ Nae, 2013. Entiman Fandri. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat*. Jurnal, hlm. 62.

tanggal 27 Januari 2023 pada pengadilan tata usaha negara Palembang. Pada tanggal 31 Oktober 2019, Hj. Rukmini (Penggugat II) mendapatkan Berita Acara Nomor 29/1671/BPN/2019 tgl. 3 Juli 2019 Tentang Pengembalian Batas Sertifikat Hak Milik Nomor 392/R dengan Gambar Situasi Nomor 1792/1980 atas nama Hj. Rukmini (Penggugat II), yang isinya ternyata di tanah para penggugat yang saling berdekatan dan berbatasan telah terdapat dua Sertifikat Hak Milik atas nama Andi Arco yang terbit pada tahun 2018 yang kemudian diganti oleh Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Palembang) dengan sertifikat yang baru pada tahun 2019.

Lalu tanggal 6 November 2018, sesuai dengan ketentuan Pasal 75, 76, 77, 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Hj. Rukmini (Penggugat II) mengajukan upaya *administrative* berupa keberatan/sanggahan kepada Tergugat (Badan Pertanahan Nasional). Selanjutnya, pada tanggal 27 Januari 2020, karena upaya administratif Penggugat II tidak mendapat tanggapan dari Tergugat (Badan Pertanahan Nasional). Hal yang dilakukan Tergugat yang telah menerbitkan dua sertifikat yang menjadi Objek Sengketa diatas bidang tanah milik para penggugat, yang didahului dengan penyerobotan, pengurukan dan pemagaran telah sangat merugikan kepentingan dan hak para penggugat. Akibatnya, Para penggugat tidak dapat memanfaatkan dan mengusahakan bidang tanah milik para penggugat.

Para penggugat memiliki bidang tanah miliknya, sejak pertama kali pembelian pada tahun 1980 sampai akhir Desember 2015 hingga berkali kali

berganti kepemilikan hak, tidak pernah ada keberatan, tumpang tindih ataupun klaim kepemilikan dari pihak lain. Bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat mengiringi terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 9077/Kel Bukit Lama, tanggal 09-09-2019, Surat ukur nomor 2360/bukit lama/2019 tanggal 06-09-2019 dengan Luas 3000 M2 atas nama Andi Arco dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9082/Kel Bukit Lama, tanggal 09-09-2019, Surat ukur nomor 2361/ bukit lama/2019 tanggal 06-09-2019 dengan Luas 3000 M2 atas nama Andi Arco.

Pihak yang dituduh telah memanipulasi informasi dan fakta untuk kepentingan mereka. Pihak yang mengajukan gugatan tidak pernah menyadari adanya sertifikat kepemilikan milik orang lain di atas tanah mereka. Pihak yang mengajukan gugatan tidak pernah mengetahui adanya proses pengukuran yang harus dilakukan untuk mendapatkan sertifikat baru. Pihak yang mengajukan tuntutan tidak pernah diminta untuk menandatangani sebagai saksi atas batas tersebut. Pihak yang mengajukan gugatan tidak pernah sadar bahwa ada pemberitahuan mengenai rencana penerbitan sertifikat kepemilikan yang baru. Pihak tergugat telah menempatkan dua sertifikat baru di atas tanah yang telah dikuasai atau dikelola oleh pihak penggugat sejak tahun 1980 secara aman. Pihak yang diadukan telah melanggar keputusannya sendiri tentang Sertifikat Hak Milik nomor 392/R Tahun 1980 yang telah mengalami tiga pergantian kepemilikan.

Berdasarkan penjelasan di atas, gugatan ini dianggap telah memenuhi persyaratan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 mengenai Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, penggugat memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengajukan permohonan agar objek perselisihan ini dinyatakan batal atau tidak sah antara lain :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 9077/Kel Bukit Lama, tanggal 09-09-2019, Surat ukur nomor 2360/bukit lama/2019 tanggal 06-09-2019 dengan Luas 3000 M2 atas nama Andi Arco ;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 9082/Kel Bukit Lama, tanggal 09-09-2019, Surat ukur nomor 2361/ bukit lama/2019 tanggal 06-09-2018 dengan Luas 3000M2 atas nama Andi Arco¹².

Berdasarkan penjelasan kasus di atas, kasus tumpang tindih sertifikat seharusnya tidak terjadi karena tidak diperkenankan adanya dua sertifikat atas satu lahan tanah. Ketika terjadi perselisihan terkait kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda, langkah hukum harus diambil dengan melibatkan lembaga berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga peradilan untuk menegakkan hukum secara yuridis dan memutuskan masalah tanah bersertifikat ganda di Pengadilan.

¹² [Direktori Putusan \(mahkamahagung.go.id\)](http://Direktori.Putusan(mahkamahagung.go.id)) di akses pada tanggal 25 Juli 2023

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah yang akan diangkat dalam skripsi ini antara lain :

1. Bagaimana upaya hukum penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah ?
2. Bagaimana strategi hukum Badan Pertanahan Nasional dalam meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai permasalahan yang diteliti, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis upaya hukum penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah
2. Untuk menganalisis dan merumuskan strategi hukum yang dapat dilakukan Badan Pertanahan Nasional dalam meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, di antaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoretis ini berlatar dari tujuan penelitian untuk menambah wawasan dan keilmuan terkait menggali ilmu khususnya ilmu hukum di bidang hukum administrasi negara.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Mahasiswa

Dapat menjadi referensi mahasiswa dalam menjawab persoalan upaya hukum penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan penerapan ilmu hukum yang tepat dan juga pemahaman upaya hukum penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah

c. Bagi Badan Pemerintahan Nasional

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam meningkatkan kinerjanya untuk meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah

d. Bagi Dewan Perwakilan Rakyat

Diharapkan agar penelitian ini dapat memberikan masukan kepada DPR agar mempertimbangkan kembali kualitas dari peraturan perundang-ndang mengenai agraria

e. Bagi Pemerintah

Hasil dari penelitian ilmiah ini dapat diharapkan menjadikan bahan informasi, referensi, serta wawasan terkini mengenai dinamika hukum administrasi negara yang terjadi di masyarakat

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan keadaan yang pasti dan keputusan yang telah ditetapkan. Hukum harus benar-benar pasti dan adil secara *intrinsic*. Pedoman perilaku yang adil pasti diperlukan karena pedoman tersebut harus mendukung sebuah sistem yang dianggap layak. Hanya dengan keadilan dan pelaksanaan yang tegas, hukum dapat berfungsi dengan baik. Masalah kepastian hukum hanya dapat dijawab secara sesuai dengan norma hukum, bukan dari sudut pandang sosiologis.¹³

Ketika suatu peraturan telah ditetapkan dan diumumkan secara jelas dan logis, itu menunjukkan adanya kepastian hukum secara normatif. Artinya adalah tidak meragukan dan masuk akal. Secara jelas, hal ini merujuk pada suatu sistem aturan yang berinteraksi dengan aturan lainnya agar tidak bertabrakan atau menimbulkan konflik aturan. Kepastian hukum merujuk kepada penerapan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang tidak dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor subjektif. Kejelasan dan kesetaraan tidak hanya merupakan hal

¹³ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 59

yang diinginkan secara moral, tetapi juga secara faktual merupakan karakteristik hukum. Sebuah regulasi yang tidak jelas dan tidak cenderung adil bukanlah semata-mata sebuah peraturan yang tidak baik.¹⁴

Artinya, kepastian hukum mengacu pada kejelasan dalam penerapan hukum, termasuk subyek, obyek, dan sanksi hukum yang terkait. Namun, keberadaan kepastian hukum sebaiknya tidak dianggap sebagai hal yang selalu mutlak, melainkan sebagai alat yang harus disesuaikan dengan situasi dan kondisi tertentu dengan mempertimbangkan prinsip manfaat dan efisiensi. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, ketentuan hukum mengenai bidang hukum pertanahan akan diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya untuk menjamin kepastian hukum. Tujuan utama dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

1. Untuk menciptakan landasan bagi pembentukan hukum agraria nasional..
2. Menjadi landasan utama dalam menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah untuk semua warga negara Indonesia.
3. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

¹⁴ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm 385.

Maksud dari kepastian hukum di dalam sektor hukum pertanahan adalah bahwa pemilik hak-hak tanah harus dapat yakin akan hak-hak mereka dan menerima petunjuk yang jelas dari pemerintah. Teori kepastian hukum sangat penting dalam konteks kedua permasalahan skripsi ini, karena keberadaan kepastian hukum dapat menjamin status legal bagi pemilik sah sertifikat.

2. Teori *Good Governance*

Good Governance merujuk pada praktik-praktik tata kelola pemerintahan yang berkualitas dan efektif. Dalam perkembangannya, pemerintahan yang efektif memastikan bahwa negara tersebut dapat mencapai tujuan pembangunan dan menjaga keadilan hukum. Selain hal tersebut, hal yang sama pentingnya adalah adanya hubungan antara tata kelola pemerintahan yang efektif dengan hak asasi manusia.¹⁵

Menurut Komite Nasional Kebijakan Tata Kelola Perusahaan, pemerintah Indonesia sedang giat mengimplementasikan tata kelola yang baik untuk menciptakan pemerintahan yang berintegritas dan transparan.¹⁶ Setiap penduduk Indonesia sangat mengharapkan pemerintahan yang transparan dan efisien agar dapat menyelesaikan permasalahan dalam pelayanan publik di negara ini. Indonesia telah mengimplementasikan prinsip *Good Governance* atau tata kelola

¹⁵ Paulus Effendi Lotulung, *Tata Kepemerintahan yang Baik (Good Governance) Dalam Korelasinya Dengan Hukum Administrasi*, dalam Philipus M. Hadjon, et.al., *Hukum Administrasi dan Good Governance*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2012, hlm. 37.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 57.

pemerintahan yang unggul. Dengan demikian, sesuai dengan regulasi UU Nomor 30 Tahun 2014, pemerintah harus memiliki kemampuan untuk memastikan transparansi, efisiensi, dan perbaikan birokrasi yang lebih baik. Bertujuan untuk meningkatkan tata pemerintahan yang baik dalam usaha mencegah praktik kolusi, korupsi, dan nepotisme

Good Governance adalah suatu kerangka konsep filosofis, teoritis, dan analisis yang sangat bermanfaat sebagai dasar untuk memperbaiki ideologi, paradigma, budaya, dan manajemen pemerintahan (manajemen publik). Konsep *governance* tidak hanya terfokus pada orientasi internal organisasi saja, namun juga pada aspek eksternal, output, outcome, dan impact yang merupakan upaya mewujudkan kesejahteraan yang adil dan merata bagi masyarakatnya sebagai tolak ukur penyelenggaraan pemerintahan yang berkinerja tinggi. Selain itu, ide ini juga berhubungan dengan keinginan untuk meningkatkan kemampuan bersaing dan inovasi dalam administrasi publik, baik pada level lokal, nasional, maupun internasional.¹⁷

Tata kelola administrasi pemerintahan yang efektif yang menunjukkan ciri-ciri pemerintahan yang baik dan tata kelola yang bersih sangatlah vital dalam perencanaan pembangunan, baik di tingkat nasional, daerah, maupun desa karena setiap perencanaan pembangunan memerlukan data dan informasi yang akurat. Teori ini sangat penting untuk skripsi ini karena penerbitan sertifikat Badan Pertanahan Nasional

¹⁷ Abdullah, Kasman, *Penyelenggaraan Pemerintahan Dalam Konsep Good Governance*, Jurnal Meritokrasi Vol. 1 No. 1, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2002, hlm. 65.

harus sesuai dengan prinsip *Good Governance*. Hal ini memiliki hubungan yang signifikan dengan kedua permasalahan yang dibahas dalam skripsi.

3. Teori Perlindungan Hukum

Setiap negara akan selalu memiliki hubungan antara pemerintahannya dan penduduknya. Hubungan ini menimbulkan tanggung jawab dan kewajiban. Setiap warga negara berhak atas perlindungan hukum yang adil dan merupakan bagian dari hak-hak mereka. Sebaliknya, negara diwajibkan untuk melindungi hak-hak hukum bagi seluruh warganya. Setiap negara harus menyediakan perlindungan hukum yang layak bagi setiap penduduknya. Indonesia menegaskan statusnya sebagai negara yang berdasarkan hukum, seperti yang diatur dalam UUD 1945 Pasal 1 Ayat 3 yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara yang berlandaskan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa Indonesia merupakan negara yang didasarkan pada hukum. Perlindungan hukum secara alami menjadi elemen penting dan hasil yang timbul dalam suatu sistem hukum. Negara harus memastikan bahwa hak-hak hukum setiap penduduknya dilindungi. Sebuah undang-undang yang tidak jelas dan tidak adil bukan hanya merupakan undang-undang yang jelek. Hukum tanpa penjaminan nilai kehilangan signifikansinya karena tidak dapat menjadi panduan bagi semua individu.¹⁸

¹⁸ Wahyu Simon Tampubolon, 2016 *Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Jurnal Ilmiah "Advokasi" Vol.4/No. 01*, hlm. 109.

Sebagai sebuah negara berdasarkan Pancasila, Indonesia memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada seluruh warga masyarakatnya. Hal ini sangat penting karena perlindungan hukum tersebut akan mengakui serta melindungi hak asasi manusia sebagai individu maupun anggota masyarakat dalam kerangka negara yang bersatu, dengan semangat kekeluargaan yang tinggi demi mencapai kesejahteraan bersama.¹⁹

Hukum adalah suatu hal yang hanya dapat dijawab secara berdasarkan norma, bukan melalui pendekatan sosiologis. Inti dari peraturan hukum adalah prinsip-prinsip hukum. Asas hukum merupakan landasan bagi pembentukan peraturan-peraturan hukum. Oleh karena itu, asas hukum sangat penting dalam menyusun peraturan hukum. Teori ini berhubungan dengan kedua isu yang dibahas dalam skripsi ini mengenai perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat yang dapat dipercaya.

4. Teori Pendaftaran Tanah

Serangkaian aktivitas menunjukkan adanya berbagai proses dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Salah satu rangkaian yang berhubungan dengan yang lain adalah untuk memastikan ketersediaan data yang diperlukan dalam upaya menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan bagi masyarakat. Asri menyatakan bahwa kepatuhan terhadap aturan menunjukkan bahwa setiap tindakan harus sesuai

¹⁹ Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta. Sinar Grafika, 2009, hlm. 10.

dengan hukum yang berlaku, sehingga hasilnya dapat dijadikan bukti yang sah menurut hukum.²⁰

Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memastikan kepastian hukum terkait dengan meliputi mengenai :

- a) Letak, batas dan luas tanah.
- b) Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
- c) Pemberian berupa surat sertifikat²¹.

Demikian pula, menurut Harun Al Rasyid pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah di bidang agraria. Ketegasan dalam hukum diperlukan untuk menetapkan identitas pemegang hak dan kejelasan mengenai objek hak (lokasi, batas, dan ukuran tanah)²². Teori ini memiliki korelasi terhadap kedua permasalahan pada skripsi ini dalam penerbitan sertifikat tanah.

5. Teori Penyelesaian Sengketa

Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

²⁰ *Ibid*, hlm. 67.

²¹ K. Wantjik Saleh, 1977. "*Hak Anda Atas Tanah*", Ghalia Indonesia, Jakarta hlm . 59

²² Harun Al Rasyid 1986. "*Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut PeraturanPeraturannya)*", Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 82-83.

- a) *Lumping it* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan. Memilih untuk mengabaikan masalah atau isu-isu yang timbul dan melanjutkan hubungan dengan orang yang dianggap merugikan. Hal ini dilakukan karena beberapa alasan, seperti kurangnya pengetahuan tentang cara mengajukan keluhan ke pengadilan, sulitnya akses ke lembaga peradilan, atau dengan sengaja memilih untuk tidak melibatkan pengadilan karena dianggap bahwa kemungkinan kerugian lebih besar daripada keuntungannya, baik dari segi materi maupun psikologis.
- b) *Avoidance* (mengelak), artinya pihak yang merasa dirugikan memilih untuk mengurangi hubungan dengan pihak yang merugikannya atau memutuskan hubungan sama sekali, misalnya dalam hubungan bisnis hal yang sama bisa saja terjadi. Dengan menghindarinya, maka permasalahan yang menjadi penyebab keluhan tersebut akan dapat dihindari. Berbeda dengan solusi pertama (*lumping it*), dimana hubungan tetap berjalan, hanya masalah yang dianggap selesai. Dalam kasus bentuk kedua (*avoidance*), pihak yang merasa dirugikan akan menghindar. Pada bentuk penyelesaian yang pertama, hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa tetap berlangsung, namun pada bentuk

penyelesaian yang kedua, hubungan kedua pihak yang bersengketa dapat berakhir sebagian atau seluruhnya.

- c) *Coercion* (paksaan), satu pihak memaksakan penyelesaian kepada pihak lain, ini merupakan tindakan sepihak. Tindakan koersif atau ancaman kekerasan sering kali mengurangi peluang penyelesaian konflik secara damai.
- d) *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak secara langsung berperan sebagai pengambil keputusan. Penyelesaian permasalahan yang dihadapi dilakukan dan disepakati oleh kedua belah pihak tanpa campur tangan pihak ketiga. Kedua belah pihak berusaha meyakinkan satu sama lain untuk menetapkan aturan masing-masing dan tidak melanggarnya dengan menyimpang dari aturan yang sudah ada.
- e) *Mediation* (mediasi), pihak ketiga membantu dua pihak yang berbeda pendapat untuk mencapai kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat diidentifikasi oleh kedua pihak yang bersengketa atau ditunjuk oleh pihak yang berwenang. Baik mediator tersebut merupakan hasil pilihan bersama maupun ditunjuk oleh seseorang yang berkuasa, kedua belah pihak yang bersengketa harus sepakat bahwa jasa mediator tersebut akan digunakan untuk kepentingan mencari penyelesaian. Dalam masyarakat kecil (paguyuban), tidak menutup kemungkinan

tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbiter dan hakim.

- f) *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.
- g) *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga mempunyai hak untuk campur tangan dalam menyelesaikan suatu perkara, apapun keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga juga mempunyai kekuasaan untuk membuat keputusan dan menegakkannya, yang berarti mereka memastikan bahwa keputusan tersebut dilaksanakan.²³

Berdasarkan uraian penyelesaian sengketa di atas, terdapat banyak cara untuk menyelesaikan perselisihan. Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang diberi wewenang untuk menyelesaikan sengketa pertanahan mempunyai cara atau proses tersendiri dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang timbul di masyarakat. Proses penyelesaian sengketa berlangsung sesuai aturan yang telah ditetapkan..

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

²³ Laura Nader, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press, New York, 2016, hlm 9-11

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat normatif yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengkaji ketentuan hukum khususnya UUPA mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan konflik yang timbul atas hak kepemilikan tanah. Teori ini dikorelasikan dengan kedua permasalahan skripsi ini dalam upaya hukum khususnya upaya administratif dalam sengketa terkait tumpang tindih sertifikat hak atas tanah..

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan undang-undang (*statutory approach*) melibatkan peninjauan kembali seluruh peraturan dan perundang-undangan yang aktif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan hukum dilakukan dengan mengkaji seluruh ketentuan hukum dalam penelitian ini. Penulis menggunakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan peraturan turunannya yang lebih khusus mengatur permasalahan pertanian, mengenai upaya hukum dalam kasus sengketa terkait tumpang tindih sertifikat hak guna tanah.²⁴

b. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Melalui peninjauan sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Kajian utama pendekatan ini adalah rasio hukum melalui penalaran yang merupakan sebab atau tujuan peraturan

²⁴Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, cetakan ke-11 (Jakarta:Kencana,2011), hlm. 93.

hukum. Selain mengetahui penerapan praktis dan putusan pengadilan.²⁵

3. Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu antara lain:

- 1) Undang- Undang Negara Republik Indonesia 1945
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043
- 3) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160
- 4) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

²⁵ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 43.

- 7) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 8) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu Buku dan Jurnal yang menjadi referensi dalam objek yang diteliti.
 - c. Bahan Hukum Tersier, yaitu dari Kamus Bahasa Indonesia dan ensiklopedi hukum.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pada penelitian ini digunakan metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan, dengan mencari dan mengumpulkan bahan bacaan maupun lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang ingin di teliti.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Setelah bahan hukum terkumpul, selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum dengan melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

- a. *Editing*, khususnya menulis, menelaah dokumen-dokumen hukum yang telah diperoleh agar dapat dilengkapi apabila ditemukan dokumen-dokumen hukum yang tidak lengkap,

dan merumuskan dokumen-dokumen hukum yang penulis temukan menjadi kalimat-kalimat yang lebih sederhana.

- b. Sistematisasi, yaitu penulis menyeleksi dokumen-dokumen hukum, kemudian mengklasifikasikannya menurut klasifikasi dokumen-dokumen hukum dan menyusun secara sistematis data-data penelitian secara logis, artinya ada keterkaitan dan kaitan antara suatu dokumen hukum. dan dokumen hukum lainnya..
- c. Deskripsi, yaitu penulis menguraikan hasil penelitian berdasarkan dokumen hukum yang diperoleh kemudian menganalisisnya.

6. Teknik Analisis Bahan-Bahan Hukum

Analisis data yang digunakan adalah analisis bahan hukum yang sudah dikumpulkan dengan memberikan perbandingan senyatanya serta memberikan pandangan yang bersifat spekulatif serta kritis dan berfikir secara radikal bagaimana seharusnya dengan refleksi filosofis dan teknik yang logis seharusnya sebuah peraturan serta implikasi yang akan memberikan suatu penyelesaian.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Menarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir induktif. Penjelasan khusus diletakkan di awal kalimat dan kemudian kesimpulan umum dikomunikasikan setelah penjelasan khusus. Oleh

karena itu, paragraf induktif dapat dipahami sebagai paragraf yang menempatkan ide atau gagasannya di awal kalimat

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Bandung: CV.Mandar Maju

Ali Achmad Chomza. 2002. *Hukum Pertanahan* , Jakarta: Prestasi Pustaka

- Asri Wijayanti. 2009. *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta. Sinar Grafika
- Badan Pertanahan Nasional. 2005. *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Biro Hukum dan Humas BPN
- Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Pertama, Jakarta: Penerbit Trisakti
- Chandra, S, 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah "Persyaratan. Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta.
- Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Dominikus Rato. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta
- Frans Hendra Winarta, 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Harun Al Rasyid 1986. "*Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut PeraturanPeraturannya)*", Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Gie, T. L. 2006. *Etika Administrasi Pemerintahan*. Universitas Terbuka.
- Gunawan Wijaya. 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta..
- K. Wantjik Saleh, 1977. "*Hak Anda Atas Tanah*", Ghalia Indonesia, Jakarta
- Moh. Nazir. 1985. *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Muhammad Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafik
- Murad, Rusmandi. 2015. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktek*. Bandung. Mandar Maju.
- Mustafa, D. 2015. *Birokrasi Pemerintahan*. CV Alfabeta..

Rachmadi Usmani, 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Sinar Grafika. Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Jakarta:Kencana

Sedarmayanti. 2012. *Good Governance “Kepemerintahan yang Baik” & Good Corporate Governance “Tata Kelola Perusahaan yang Baik”* (Edisi Revi). Mandar Maju.

Sidharta, Bernard Arief. 2002. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah Penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*. Bandung: Mandar Maju,

Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk. 2023, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya.

Sudikno Mertokusumo, 2007. *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.

Sujud Margono, 2004. *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Ghlmia Indonesia. Bogor.

Satjipto Rahardjo, 2012. *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Suhariningsih. 2009. *Tanah Terlantar Asas Dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta : Prestasi Pustaka.

Susanti Adi Nugroho. 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta.

Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana

Peraturan Peundang-undangan :

Undang- Undang Negara Republik Indonesia 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Lembaran Negara 1960 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043

Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292

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

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar

Jurnal

Abdullah, Kasman, *Penyelenggaraan Pemerintahan Dalam Konsep Good Governance*, Jurnal Meritokrasi Vol. 1 No. 1, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2002

Anhar. *Penerapan Asas Aman dan Terbuka Terhadap Proses Pendaftaran Tanah (Studi Kantor Pertanahan Agraria Kabupaten Tata Ruang Lombok Barat)*. Instiut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN). Vol. 32. No. 1. 2017

Isna Dwi Fatatun, “*Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015*”, Skripsi, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016

Kamaluddin, S. Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (Good Governance) Pada Kantor Distrik Okhika Kabupaten Pegunungan Bintang. *Ilmu Administrasi Dan Ilmu Pemerintahan*, 3(1), 222–228. Jurnal Undip. 2019

Nae, Entiman Fandri. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat*. Jurnal, 2013

Nurmiati Sufirman R, Ahyuni Yunus. *Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik*. Kalabbirang Law Journal. Vol. 2. No. 2. 2020

Paulus Effendi Lotulung, *Tata Kepemerintahan yang Baik (Good Governance) Dalam Korelasinya Dengan Hukum Administrasi, dalam Philipus M.*

Hadjon, et.al., Hukum Administrasi dan Good Governance, Jakarta: Universitas Trisakti, 2012

Prahastapa, Anita Marlin Restu., Leonard, Lapon Tukan., & Putriyanti, Ayu. (2017). *Friksi Kewenangan PTUN Dalam Berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Berkaitan Dengan Objek Sengketa Tata Usaha Negara (TUN)*. Diponegoro Law Jurnal, Vol.6, (No.2), pp. 1-18

Rayi Ady Wibowo, “*Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar*”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010

Wahyu Simon Tampubolon, 2016 *Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Jurnal Ilmiah “Advokasi” Vol.4/No. 01*

Sumber lainnya

[Direktori Putusan \(mahkamahagung.go.id\)](http://mahkamahagung.go.id)