

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya strategis yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan politik yang tinggi. Dalam konteks Indonesia, kepemilikan tanah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Namun, masalah pertanahan, khususnya tumpang tindih sertifikat tanah, menjadi salah satu isu yang sering kali menciptakan konflik. Fenomena ini tidak hanya merugikan pihak-pihak yang bersengketa tetapi juga menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia ¹.

Secara umum, tumpang tindih sertifikat tanah biasanya melibatkan beberapa pihak yang masing-masing memiliki bukti kepemilikan tanah yang sah menurut sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait. Penyebab utama dari permasalahan ini bisa berupa ketidaksinkronan dalam data pendaftaran tanah, baik yang terjadi di tingkat desa atau kecamatan, maupun di tingkat pusat. Dalam beberapa kasus, tanah yang semula hanya memiliki satu pemilik dapat dibagi menjadi dua sertifikat yang berbeda, yang masing-masing dikeluarkan oleh pihak yang berkompeten, meskipun tanah tersebut seharusnya hanya dimiliki oleh satu orang.

¹ Anggiat Perdamean Parsaulian, '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 (2019), p. 129, doi:10.31292/jb.v5i1.324.

Permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah menjadi salah satu bentuk sengketa pertanahan yang kerap terjadi di Indonesia. Sertifikat tanah merupakan bukti hukum atas kepemilikan tanah yang seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemiliknya. Namun, dalam praktiknya, sering ditemukan adanya dua atau lebih sertifikat yang diterbitkan pada lokasi yang sama, sehingga memicu perselisihan antara pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

Tumpang tindih atas tanah ini tidak sejalan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diinstruksikan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 yang menyatakan diadakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts-kadaster untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memastikan kepastian hukum, di mana Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Kantor Pertanahan sebagai lembaga administrasi negara, memberikan tanda bukti hak atas tanah berupa sertipikat kepada pemilik yang berhak dan dapat dipercaya. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas kepemilikan tanah seseorang.

Sertipikat tanah yang telah didaftarkan merupakan bentuk dari sebuah kepastian hukum, yang nantinya akan berguna sebagai pembuktian. Hal ini dikarenakan dalam substansi sertipikat terdiri dari data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Selama data yuridis dan data fisik sesuai dengan data-data dalam surat ukur dan buku tanah dari bidang tanah

tersebut. Oleh karena itu, sertifikat tersebut menjadi penguat dalam validasi kepemilikan.

Fungsi sertifikat tentu sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah sebagaimana dalam pada Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UU No. 5/1960). Bukti sertifikat tentu sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut ². Dampak terhadap kepemilikan sertifikat inilah yang memberikan dominan terhadap beberapa problematika sengketa tanah yang telah dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum. Pendaftaran tanah merupakan suatu usaha dan kegiatan yang meliputi dari penetapan tujuan serta penetapan cara-cara penyelenggaraan, pembinaan organisasi atau usaha dan kegiatan untuk mencapai tujuan atau kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pemerintahan juga diartikan kegiatan kantor dan tata usaha. Memaknai pendaftaran tanah ini tentu sebagai bagian tertib administrasi dalam rangka pendataan secara kepastian hukum dan bentuk perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah ³.

Salah satu permasalahan dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah munculnya surat tanda bukti hak atas tanah ganda atau sering disebut tumpang tindih hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam satu bidang tanah. Tumpang tindih sertifikat tanah terjadi

² Setiyo Utomo, 'Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah', *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 6 (2023), pp. 53–61, doi:10.30996/jhbhc.v6i2.8356.

³ A Tanto, 'Analisis Tumpang Tindih Penguasaan Bidang Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Dengan Sertifikat Hak Pengelolaan ...',

ketika dua atau lebih sertifikat diterbitkan untuk lahan yang sama. Fenomena ini disebabkan oleh ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis tanah yang tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Masalah ini mengindikasikan adanya celah dalam sistem administrasi pertanahan yang berdampak pada kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat⁴.

Terjadinya tumpang tindih sertipikat disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya:

1. Kesalahan administrasi dan kurangnya akurasi data yang tidak akurat atau tidak diperbaharui sering kali menyebabkan kesalahan dalam proses pendaftaran atau penerbitan sertifikat
2. Sebagai praktik korupsi dan manipulasi, beberapa oknum sengaja melakukan penyalahgunaan wewenang, suap atau penerbitan sertipikat palsu
3. Adanya kelemahan dalam pengawasan yang menyebabkan ketidaksesuaian aturan pendaftaran tanah dan implementasinya di lapangan menciptakan adanya kegiatan penyelewengan.
4. Adanya kesalahan dalam pengukuran batas tanah, proses pengukuran batas yang tidak tepat, baik karena teknologi yang tidak memadai atau ketidakakuratan petugas lapangan.

Terjadinya sengketa tanah memiliki dampak signifikan di berbagai aspek diantaranya :

⁴ Kadek Julia Mahadewi and I Gusti Ayu Sri Adinda, '*Bentuk Penyelesaian Sertifikat Tumpang Tindih Hak Milik Atas Tanah Di Tangani Oleh Swa Law Office*', *Belom Bahadat: Jurnal Hukum Agama*, 14.1 (2024), pp. 40–63.

1. Dampak Sosial: Konflik kepemilikan tanah dapat menyebabkan ketegangan atau bahkan bentrokan antarindividu atau kelompok masyarakat. Hal ini sering kali memicu ketidakstabilan sosial.
2. Dampak Ekonomi: Sengketa tanah menyebabkan kerugian ekonomi baik pada individu yang kehilangan akses terhadap tanahnya maupun pada negara yang harus menangani kasus tersebut.
3. Dampak Hukum: Ketidakpastian hukum dalam sengketa tanah dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan pemerintah.

Berdasarkan data, konflik pertanahan akibat tumpang tindih sertifikat sering kali berlanjut hingga ke ranah hukum formal, seperti pengadilan. Namun, proses penyelesaian melalui jalur litigasi kerap kali memakan waktu lama dan tidak sepenuhnya menyelesaikan akar permasalahan. Dalam hal ini, penyelesaian non-litigasi, seperti musyawarah dan mediasi, juga diupayakan untuk memberikan solusi yang lebih cepat dan efisien.

Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi yang berwenang memiliki peran strategis dalam penyelesaian sengketa tersebut. BPN diharapkan mampu meminimalisir terjadinya konflik melalui pengelolaan data yang lebih terintegrasi, peningkatan transparansi dalam proses pendaftaran tanah, serta penguatan regulasi yang mengatur mekanisme penerbitan sertifikat ⁵.

⁵ Zhafia Azzahra Syafiyah, 'Masalah Tumpang Tindih (Overlapping) Hal Milik Masyarakat Dengan Hak Guna Bangunan Perseroan Terbatas Perkebunan Mitra Ogan Di Kabupaten Ogan Komering Ulu', Nucl. Phys. (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2023).

Namun, meskipun telah ada regulasi yang mengatur, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala. Hal ini menunjukkan bahwa diperlukan strategi yang lebih komprehensif dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih sertifikat tanah guna menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat.

Bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak dalam kasus tumpang tindih adalah BPN harus mengajukan permohonan kepada Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak dalam kasus tumpang tindih adalah BPN harus memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk mengajukan permohonan memperbaiki/mengubah batas kepemilikannya atas tanah hak yang menjadi tumpang tindih sesuai dengan Permen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi sesuai dengan pedoman Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi.

Kasus tumpang tindih atau *Overlapping* juga terjadi di Desa Muara Dilam Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu. Sertipikat Hak Milik atas nama Ranti pemilik sebidang tanah tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Jhon Erikson Saragih. Penerbitan sertipikat merugikan Jhon Erikson Saragih karena tanahnya masuk kedalam sertipikat Ranti seluas 1 Ha. Hal ini terjadi akibat kesalahan pengukuran awal yang dilakukan pihak desa saat akan

mendaftarkan sertipikat tanah kepemilikan Ranti. Hal ini terlihat setelah dilakukan penerbitan sertipikat. Kemudian Jhon Erikson Saragih melakukan pengajuan pengukuran ulang oleh pihak BPN. Hal ini dilakukan guna mengukur kembali luas tanah masing-masing dengan pengukuran yang valid.

Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Analisis Hukum Penyelesaian Status Tumpang Tindih Atas Sertipikat Tanah Kepemilikan Orang Lain di Desa Muara Dilam (Studi Kasus di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Rokan Hulu)".

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah, dan agar penelitian yang dilakukan lebih terarah dan spesifik maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Apa faktor yang menjadi penyebab terjadinya kasus tumpang tindih terhadap sertipikat kepemilikan orang lain?
2. Bagaimana proses hukum dalam penyelesaian guna menyelesaikan sengketa kasus tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat kepemilikan orang lain?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor yang menjadi penyebab terjadinya kasus tumpang tindih terhadap sertipikat kepemilikan orang lain.

2. Untuk mengetahui prosedur penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi kepada pengembangan ilmu pengetahuan, khusus dibidang hukum agrarian dan administrasi pertanahan.

- a) Memberikan pemahaman lebih mendalam tentang penyebab dan dampak dari adanya sengketa tumpang tindih sertipikat tanah.
- b) Menambah referensi akademik mengenai mekanisme penyelesaian sengketa tanah berdasarkan peraturan yang berlaku, seperti Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.
- c) Memberikan kajian akademis tentang peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan dan mencegah tumpang tindih sertipikat tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberikan manfaat langsung kepada pihak-pihak yang terkait dengan pengelolaan dan penyelesaian sengketa tanah diantaranya:

1) Bagi BPN dan Pemerintah:

- a) Memberikan masukan berupa rekomendasi untuk perbaikan sistem administrasi pertanahan, termasuk digitalisasi data tanah dan peningkatan pengawasan dalam penerbitan sertipikat.
- b) Mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan sengketa tanah dan menawarkan solusi yang praktis.

2) Bagi Masyarakat:

- a) Memberikan pemahaman tentang pentingnya tertib administrasi dalam proses jual beli tanah dan pendaftaran tanah.
- b) Memberikan panduan bagi masyarakat yang menghadapi sengketa tanah agar dapat memilih jalur penyelesaian yang tepat, baik melalui litigasi maupun non-litigasi.

1.5. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan itu sendiri adalah tata cara, metode atau urutan untuk merampungkan sebuah penelitian atau riset yang di dalamnya terkandung pendahuluan, tujuan dan metode. Sistematika penulisan digunakan agar tugas makalah atau skripsi bisa tersusun dengan sistematis, runtut, rapi dan terstruktur.

Dalam pembuatan sistematika penulisan terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan. Diantaranya adalah pengaturan paragraf, ukuran font, spasi dan sebagainya. Sistematika penulisan memberi gambaran struktural yang jelas dan mempermudah pemahaman penulis dalam penyajian susunan sistematika penulisan hukum, seperti berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian dan mamfaat penelitia, peneliti melakukan penelitian mengenai penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat tanah.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Menjelaskan terkait landasan teori, kerangka konseptual dan hipotesis yang diteliti yang membahas tentang kajian umum sengketa, sengketa hukum dan penyelesaian sengketa, tumpang tindih dan sertipikat.

BAB III : METODE PENELITIAN

Menjelaskan mengenai jenis dan sifat penelitan, lokasi penelitian, metode pendekatan, sumber data, metode pengumpulan data, metode penyajian data, metode analisis data, dan Definisi Operasional.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil penelitian yang diperoleh peneliti dari lapangan, serta pembahasan mengenai kewjiban seorang ayah terhadap anak pasca putusan pengadilan agama menurut kompelasi hukum Islam yang menjelaskan tentang hak dan kewajiban orang tua.

BAB V : PENUTUP

Bab ini terdiri atas kesimpulan dan saran. Kesimpulan dimaksudkan sebagai hasil akhir dari pembahasan penelitian, dan

saran berisikan beberapa ungkapan/anjuran baik kepada masyarakat yang mengalami kasus yang serupa terkait maupun bagi peneliti selajutnya untuk perbaikan dimasa yang akan datang

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Sengketa

2.1.1. Pengertian Sengketa

Sengketa merupakan konflik kepentingan antara individu atau lembaga yang terkait dengan objek yang sama, yang dimanifestasikan dalam hubungan di antara mereka. Dimana suatu kondisi terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian mengungkapkan ketidakpuasan mereka kepada pihak kedua. Ketika terjadi perbedaan pendapat dalam situasi tersebut, maka terjadilah apa yang kita sebut sebagai sengketa⁶.

Sengketa juga merupakan suatu bentuk perselisihan atau konflik yang timbul antara dua pihak atau lebih karena adanya perbedaan kepentingan, hak, atau pandangan. Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, sengketa adalah perselisihan yang terjadi dalam ranah perdata, khususnya dalam hal hubungan kontraktual.

Konteks hukum kontrak, sengketa merujuk pada perselisihan antara pihak-pihak yang timbul karena ada pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah ditetapkan dalam suatu kontrak, baik itu sebagian atau keseluruhan dari isi kontrak tersebut. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.

⁶ Riskiana Endayani, '*Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertifikat Tanah Di Kota Semarang (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang)*' (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024).

Menurut Nurnaningsih Amriani, sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian⁷.

Dengan demikian, sengketa merujuk pada perelisihan antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan pandangan mereka sendiri, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi akibat tindakan wanprestasi dari salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.

2.1.2. Jenis-Jenis Sengketa

Sengketa dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis, di antaranya:

1. Sengketa Perdata

Sengketa ini melibatkan perselisihan antara individu atau entitas hukum mengenai hak-hak pribadi, seperti sengketa tanah, kontrak, atau keluarga.

2. Sengketa Bisnis dan Komersial

Dalam dunia usaha, sengketa ini melibatkan perbedaan pendapat tentang pelaksanaan kontrak dagang, hak kekayaan intelektual, atau persaingan usaha.

3. Sengketa Publik

Sengketa ini melibatkan individu atau kelompok dengan pemerintah, seperti dalam kasus penggusuran atau pelanggaran kebijakan publik.

⁷ Amriani, Nurnaningsih. (2012). *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

4. Sengketa Internasional

Sengketa ini melibatkan dua negara atau lebih, biasanya berkaitan dengan masalah batas wilayah, perdagangan, atau pelanggaran hukum internasional.

2.1.3. Sengketa Tanah

Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Secara umum konflik atau perselisihan paham, sengketa, diartikan dengan pendapat yang berlainan antara dua pihak mengenai masalah tertentu pada saat dan keadaan yang sama. Selanjutnya, kata “konflik” menurut Kamus Ilmiah Populer adalah pertentangan, pertikaian, persengketaan, dan perselisihan.

Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Berdasarkan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara perorangan dan atau badan hukum (private atau publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu,

atau status keputusan . Sedangkan objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak nasional, tanah perkebunan, serta kepemilikan lainnya ⁸.

2.1.4. Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Tanah

Sengketa/konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat belakangan ini muncul dalam beragam bentuk. Pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian konflik tersebut pun tidak sedikit, baik negara maupun *institusi civil society* seperti lembaga swadaya masyarakat (LSM). Tetapi proses penyelesaian sengketa acapkali menemui jalan buntu sehingga menjadikan konflik berlarut-larut. Secara mikro sumber konflik/sengketa dapat timbul karena adanya perbedaan/benturan nilai (kultural), perbedaan tafsir mengenai informasi, data atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan /benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah ⁹.

Pembahasan mengenai akar sengketa/konflik pertanahan ini dibagi dalam dua kelompok yaitu :

1. Umum

Dari berbagai pendapat tentang akar masalah pertanahan, maka secara kompreherensif pada hakekatnya sengketa tanah yang terjadi di

⁸ Cepi Winarso and others, 'Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Di Perdesaan Bersertifikat Ganda', *Jurnal Hukum Dan Sosial Politik*, 2.1 (2024), pp. 340–57, doi:10.59581/jhsp-widyakarya.v2i1.2713.

⁹ Herman Herman and others, 'Analisis Hukum Terhadap Sertifikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah', *Jurnal Darma Agung*, 30.2 (2022), p. 165.

Indonesia disebabkan oleh : (1) kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu; (2) ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah; (3) sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif; (4) meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah; (5) peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik secara horizontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur; (6) masih banyaknya terdapat tanah terlantar; (7) kurang cermatnya notaris dan pejabat akta tanah dalam menjalankan tugasnya; (8) belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan; dan (9) para penegak hukum belum kurang berkomitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten. Penyebab umum timbulnya sengketa bidang pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor, yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.

a. Faktor Hukum

Beberapa faktor hukum yang menjadi akar dari sengketa/konflik pertanahan yang terjadi belakangan ini antara lain:

1. Tumpang Tindih Peraturan

UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria lainnya, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA

sebagai Undang-Undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan Undang-undang Agraria. Struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan dan kebijakan agraria umumnya di Indonesia.

2. Regulasi Kurang Memadai Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya, mengacu pada nilai-nilai dasar pancasila dan filosofi pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Dalam banyak kasus pertanahan, hak-hak rakyat pemilik tanah sering kali diabaikan
3. Tumpang Tindih Peradilan Saat ini, terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik/sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang memang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal ini konflik tersebut disertai tindak pidana). Selain itu, kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumber daya agraria juga menjadi pemicu timbulnya konflik. Dalam melaksanakan tugasnya, aparat pelaksana melakukan penyimpangan terhadap peraturan

perundangundangan yang berlaku seperti timbulnya praktik Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN). Aparat pelaksana lebih memperhatikan kepentingan pemilik tanah atau mengacuhkan kelestarian lingkungan hidup.

b. Faktor Hukum

- 1) Tumpang Tindih Penggunaan Tanah Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah. Alih fungsi lahan yang tidak dapat dihindari tersebut menuntut peran pemerintah daerah sebagai pengambil kebijakan untuk tetap menjaga ketersediaan tanah. Tumpang tindih penggunaan tanah, terkait dengan kebijakan pemerintah dalam pemanfaatan tanah tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- 2) Nilai Ekonomi Tanah Tinggi Kebijakan pemerintah orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agraria antara pemilik sumber daya agraria dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi oleh pemerintah. Sengketa/konflik pun timbul, bukan saja mengenai kepemimpinan tanah tetapi juga menyangkut penguasaan areal untuk perkebunan.
- 3) Kesadaran Masyarakat Meningkat Adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran

masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah pun ikut berubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

- 4) Tanah Tetap, Penduduk Bertambah Kasus sengketa tanah sebenarnya bukan fenomena baru, tetapi sudah sering terjadi. Kasus ini muncul sejak masyarakat „mulai merasa kekurangan tanah, sebagai akibat ledakan jumlah fenomena dan penjajahan. Pertumbuhan penduduk yang amat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara jumlah lahan yang tetap menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap tanah dipertahankan mati-matian.
- 5) Kemiskinan Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan, antara lain tingkat pendapatan, kesehatan, pendidikan, akses terhadap barang dan jasa, lokasi, geografis, gender, dan kondisi lingkungan. Kemiskinan tidak lagi dipahami hanya sebatas ketidakmampuan ekonomi, tetapi juga kegagalan

menemui atau sekelompok orang dalam menjalani kehidupan secara bermartabat.

2. Khusus

Secara Khusus, pemicu terjadinya kasus-kasus sengketa tanah yang selanjutnya bisa muncul sebagai konflik yang berdampak sosial politik, diberbagai wilayah di Republik Indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori sebagai berikut : pertama, masalah sengketa atas keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa atas keputusan pengadilan.

- 1) Kasus Penguasaan dan Kepemilikan Konflik pertanahan yang berkaitan dengan masalah penguasaan dan pemilikan tanah meliputi konflik karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilewati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilewati hak oleh pihak tertentu.
- 2) Kasus Penetapan dan Pendaftaran tanah Dalam hal ini, konflik disebabkan karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan perizinan di bidang peratanahan.
- 3) Kasus Batas Bidang Tanah Konflik yang timbul berkaitan dengan letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu

pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

- 4) Kasus Ganti Rugi Eks Tanah Partikelir Berkaitan dengan tanah partikelir, konflik lebih disebabkan oleh perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikuidasi.
- 5) Kasus tanah Ulayat Konflik berkaitan dengan tanah ulayat yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain.
- 6) Kasus Tanah Landreform Konflik tanah obyek landreform yaitu konflik karena perbedaan persepsi, nilai, pendapat, atau kepentingan-kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan kepemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek-obyek dan pembagian tanah obyek landreform.
- 7) Kasus Pengadaan Tanah Dalam pengadaan tanah, konflik yang muncul biasanya mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau

mengenai kebebasan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi.

- 8) Kasus Pelaksanaan Putusan Konflik yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan pengadilan terjadi karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu. Sengketa pertanahan dapat dipandang dalam tiga aspek yakni perdata, pidana, dan administrasi. Dalam aspek yakni perdata dan pidana, sengketa pertanahan merupakan kompetensi peradilan umum, sedangkan dalam aspek „administrasi merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Adanya perbedaan putusan hakim Peradilan tata Usaha Negara dengan putusan hakim peradilan umum terhadap kasus yang sama menimbulkan persoalan tersendiri dalam melaksanakan putusan tersebut.

2.1.5. Dampak dari Sengketa Tanah

Sengketa tanah memiliki berbagai dampak yang dapat memengaruhi individu, komunitas, hingga pemerintah. Berikut adalah beberapa dampak yang sering muncul ¹⁰:

¹⁰ Andina Alfia Rizqi, *‘Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)’*, *Notarius*, 11.2 (2018), p. 141, doi:10.14710/nts.v11i2.23459.

1. Dampak Ekonomi

Kerugian finansial: Pihak yang bersengketa harus mengeluarkan biaya untuk proses hukum, administrasi, dan pengacara. Penghambatan investasi: Sengketa tanah dapat menunda atau bahkan membatalkan proyek pembangunan yang direncanakan di atas tanah tersebut.

Nilai tanah menurun: Tanah yang bersengketa sering kali kehilangan daya tarik bagi pembeli atau investor.

2. Dampak Sosial

Ketegangan antar komunitas: Sengketa sering kali memicu konflik antar keluarga, kelompok masyarakat, atau komunitas adat.

Pemutusan hubungan sosial: Sengketa tanah yang berkepanjangan bisa merusak hubungan kekeluargaan atau persahabatan.

Pergeseran penduduk: Konflik tanah dapat memaksa orang meninggalkan tanah mereka, menyebabkan migrasi atau pengungsian.

3. Dampak Hukum

Proses hukum yang panjang: Sengketa tanah sering kali membutuhkan waktu bertahun-tahun untuk diselesaikan di pengadilan.

Pelanggaran hukum lainnya: Dalam beberapa kasus, sengketa tanah dapat memicu tindak pidana seperti perusakan properti, penyerobotan tanah, atau kekerasan.

4. Dampak Psikologis

Stres dan tekanan mental: Pihak yang terlibat sering kali mengalami stres akibat ketidakpastian hasil sengketa.

Kehilangan rasa aman: Sengketa dapat membuat individu atau keluarga merasa terancam jika tanah yang disengketakan menjadi tempat tinggal mereka.

5. Dampak Lingkungan

Kerusakan lingkungan: Sengketa sering kali melibatkan perusakan lahan atau sumber daya alam, misalnya pembalakan liar atau penggalian ilegal. Pemanfaatan lahan yang terhenti: Tanah yang bersengketa sering kali tidak dimanfaatkan secara optimal, sehingga potensi ekonominya tidak tergali.

2.1.6. Pengertian Tumpang Tindih

Tumpang tindih dalam konteks pertanahan merujuk pada situasi di mana dua atau lebih klaim atas kepemilikan, penguasaan, atau hak atas tanah mencakup objek tanah yang sama. Hal ini dapat disebabkan oleh adanya ketidaksesuaian data administratif, kesalahan dalam pengukuran batas, atau penerbitan sertifikat tanah yang tumpang tindih¹¹.

Menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, tumpang tindih tanah terjadi ketika terdapat klaim yang saling berbenturan atas objek tanah tertentu. Hal ini biasanya muncul akibat perbedaan interpretasi atau konflik dalam proses pendaftaran tanah.

Boedi Harsono juga mengemukakan bahwa tumpang tindih tanah adalah kondisi yang timbul karena adanya ketidaksesuaian antara data fisik dan data

¹¹ Lia Malini Sari and Lathifah Hanim, '*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)

yuridis dalam pendaftaran tanah, yang berujung pada sengketa atau konflik kepemilikan¹².

Tumpang tindih atau *Overlapping* merupakan keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang dapat menghasilkan suatu hal yang sama atau ganda. Tumpang tindih atau *Overlapping* atas hak pengelolaan tanah adalah hak pengelolaan tanah yang terjadi ketika ada dua pihak yang memiliki hak pengelolaan atas tanah yang sama, baik itu diberikan oleh satu instansi yang sama atau oleh dua instansi yang berbeda.

Tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat hak atas tanah adalah situasi dimana lebih dari satu sertipikat diterbitkan untuk satu bidang tanah yang memiliki tumpang tindih secara keseluruhan atau sebagian. Tumpang tindih dapat terjadi apabila suatu sertipikat tidak memiliki pemetaan yang sesuai dengan peta pendaftaran tanah atau gambaran situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi disetiap kantor pertanahan dibuat dengan detail, maka kemungkinan terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah akan kecil.

2.1.7. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui Litigasi maupun Non-Litigasi, yaitu¹³:

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui Litigasi merupakan cara penyelesaian

¹²Boedi Harsono, '*Hukum agraria Indonesia : sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*' Jilid 1 / . Jakarta : Djambatan, 1975

¹³ Novia Tika Febriana and Murry Darmoko A, '*Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181 / B / 2020 / Pt . Tun . Sby)*', Jurnal Judiciary, 11.1 (2022), pp. 102–17.

sengketa antara para pihak yang dilakukan dimuka pengadilan atau metode penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Dalam litigasi, sengketa diselesaikan melalui proses beracara di pengadilan, dimana hakim memiliki kewenangan untuk mengatur dan memutuskan hasilnya.

Litigasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang terjadi di pengadilan. Dalam proses ini, semua pihak yang terlibat saling berhadapan didepan hakim untuk mempertahankan hak-hak mereka. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.

Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Penyelesaian tersebut, senantiasa harus selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas.

Upaya litigasi dimulai dari proses persiapan, menganalisis posisi kasus atau mengidentifikasi masalah, menentukan upaya hukum, sampai upaya penyelesaian melalui pengadilan, dan selanjutnya pelaksanaan putusan atau eksekusi.

Prosedur dalam litigasi memiliki sifat yang lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang cenderung bersifat menang- kalah. Hal ini sering kali menimbulkan masalah baru dan prosesnya pun lambat,

selain itu juga membutuhkan biaya yang tinggi. Proses litigasi juga dianggap kurang responsif dan dapat menimbulkan permusuhan di antara pihak-pihak yang bersengketa. Karena kondisi-kondisi tersebut, masyarakat mencari alternatif lain untuk menyelesaikan sengketa, seperti penyelesaian di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa diluar proses peradilan formal inilah yang disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa¹⁴.

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sering disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa. Menurut Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah suatu sistem penyelesaian sengketa di mana para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa mereka tanpa melibatkan proses litigasi di pengadilan.

Akhir-akhir ini, penyelesaian sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa lebih umum digunakan sebagai cara untuk mengatasi kemacetan penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Metode ini dikembangkan sebagai solusi untuk mengatasi keterbatasan dan kepadatan penyelesaian sengketa di pengadilan.

Sebagai sistem penyelesaian sengketa, Alternatif Penyelesaian Sengketa terdiri dari berbagai cara, berikut ini adalah penjelasan tentang berbagai cara tersebut:

¹⁴ Harahap, M.yahya (2008). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika

1) Konsultasi

Konsultasi adalah suatu interaksi personal antara seorang klien dan seorang konsultan, di mana konsultan memberikan pendapatnya kepada klien untuk memenuhi kebutuhan dan permintaan dari klien tersebut. Dalam konteks penyelesaian sengketa, peran konsultan tidak dominan. Konsultan hanya memberikan pendapat hukum sesuai dengan permintaan klien, sedangkan keputusan mengenai penyelesaian sengketa akan diambil oleh para pihak yang bersengketa. Meskipun demikian, terkadang pihak konsultan diberi kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang diinginkan oleh para pihak yang bersengketa tersebut.

Setelah melakukan konsultasi, ada beberapa kemungkinan yang bisa terjadi dalam mencari jalan keluar atau solusi untuk sengketa yang sedang dihadapi oleh suatu pihak tertentu. Pertama, pihak yang berkonsultan dapat mengikuti arahan solusi yang diberikan oleh konsultan. Yang kedua, pihak yang berkonsultasi dapat merumuskan solusi sendiri, tetapi tetap mempertimbangkan masukan atau pendapat dari konsultan.

2) Negosiasi

Negosiasi adalah proses dimana pihak-pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan secara langsung. Dalam negosiasi, mereka berbicara dan bernegosiasi dua arah yang dirancang untuk mencari solusi yang dapat diterima dengan tujuan untuk

mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

Melalui negosiasi, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa dapat melakukan upaya untuk mengeksplorasi kembali hak dan kewajiban mereka dengan tujuan mencapai situasi yang saling menguntungkan. Dalam proses ini, pihak-pihak dapat memberikan kelonggaran atau melepaskan hak-hak tertentu berdasarkan prinsip timbal balik. Kesepakatan yang dicapai kemudian dijadikan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani dan dilaksanakan oleh semua pihak.

Namun, terdapat beberapa kelemahan dalam proses negosiasi dalam penyelesaian sengketa. Pertama, ketidakseimbangan kedudukan pihak-pihak dapat menjadi masalah, dimana pihak yang lebih kuat dapat menekan pihak yang lebih lemah. Kedua, proses negosiasi seringkali berjalan lambat dan memakan waktu yang lama. Ketiga, ketegangan dapat terjadi ketika salah satu pihak terlalu teguh dalam pendiriannya.

3) Mediasi

Mediasi merupakan suatu metode penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan bersama melalui bantuan seorang mediator yang netral. Mediator ini tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, namun bertindak sebagai fasilitator untuk memfasilitasi dialog antara para

pihak dengan suasana yang terbuka, jujur, dan saling bertukar pendapat. Tujuan utamanya adalah mencapai mufakat antara para pihak yang bersengketa. Sebagai seorang fasilitator, mediator bertugas membantu para pihak yang sedang bersengketa dalam menyelesaikan masalah mereka.

Mediator tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan, melainkan fokus pada membantu para pihak mencapai kesepakatan yang hanya dapat diputuskan oleh mereka sendiri. Mediator tidak memiliki kekuatan untuk memaksa, tetapi memiliki tanggungjawab untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa. Mediator harus mampu menciptakan kondisi yang kondusif agar tercipta kompromi diantara para pihak yang bersengketa, sehingga dapat mencapai hasil yang saling menguntungkan.

4) Arbitrase

Pada pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.”¹⁷

Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang netral disebut arbitrator. Arbitrator ini akan mendengarkan argumen dari kedua belah pihak dan membuat keputusan yang mengikat.

Arbitrase digunakan sebagai langkah pencegahan terhadap perselisihan yang mungkin timbul atau yang sedang berlangsung dan tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi atau konsultasi. Tujuannya adalah untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang seringkali memakan waktu yang lama.

5) Konsiliasi

Konsiliasi adalah suatu metode penyelesaian dimana para pihak yang bersengketa berusaha aktif mencari solusi dengan bantuan pihak ketiga. Konsiliasi diperlukan ketika para pihak yang bersengketa tidak mampu menyelesaikan perselisihan mereka sendiri. Meskipun istilah konsiliasi sering disamakan dengan mediasi, namun penyelesaian sengketa melalui konsiliasi lebih menekankan pada pencapaian kesepakatan diantara para pihak melalui konsensus, sementara pihak ketiga hanya berperan netral dan dapat aktif atau tidak aktif.¹⁸ Konsiliator turut serta secara aktif dalam memberikan solusi terhadap masalah yang menjadi sengketa.¹⁵

Jika para pihak dapat mencapai kesepakatan untuk dapat menyetujui, solusi yang dirumuskan oleh konsiliator akan menjadi resolusi. Kesepakatan yang terjadi memiliki sifat final dan mengikat para pihak yang bersengketa. Jika para pihak tidakmampu merumuskan kesepakatan sendiri, dan pihak ketigamengajukan solusi

¹⁵Al Bram, Djafar.(2011). *Penyelesaian Sengketa Bisnis Melalui Mediasi*. Jakarta: Pusat Kajian Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasila

untuk mengatasi sengketa tersebut, maka proses tersebut disebut konsiliasi.

Jadi, konsiliasi merupakan metode penyelesaian sengketa dimana para pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaian sengketa kepada komisi, baik itu permanen atau ad hoc. Tugas konsiliasi adalah untuk mempelajari penyebab timbulnya sengketa dan mencoba merumuskan penyelesaian secara tidak memihak sesuai dengan permintaan para pihak.

6) Penilaian ahli

Penilaian ahli adalah suatu metode penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa meminta pendapat atau penilaian dari seorang ahli terkait perselisihan yang sedang berlangsung.¹⁶

7) Pencari fakta (*fact finding*)

Pencari fakta merupakan suatu metode penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa meminta bantuan sebuah tim yang umumnya terdiri dari para pihak dengan jumlah ganjil. Tim ini bertugas untuk melakukan penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan dapat mengklarifikasi permasalahan yang ada dan mengakhiri sengketa tersebut.

¹⁶ Rahmadi, Takdir. (2011). *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Pers.

2.2. Tinjauan Umum Sertipikat Hak Atas Tanah

2.2.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Secara umum, sertipikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah¹⁷

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa :

“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” .

Pada umumnya, sertipikat hak atas tanah diterbitkan sebagai wujud bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah juga memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Hal ini ditentukan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA secara implisit. Dikatakan secara implisit karena ketentuan tersebut hanya mengatur bahwa sebagai proses akhir dari pendaftaran tanah yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi, sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu¹⁸.

Dimana data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan

¹⁷ Sutedi, Adrian.(2014).*Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika

¹⁸ Parsaulian, ‘Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM)’.

luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Karena sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan, maka sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya.

2.2.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertipikat hak atas tanah yang tidak dapat digantikan dengan benda lain adalah:

- 1) Pertama, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Jika nama seseorang tercantum dengan jelas dalam sertipikat tanah, maka dapat memberikan bukti mengenai keadaan tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.
- 2) Kedua, sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank atau kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada

pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.

- 3) Ketiga, bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan kebanyakan tidak langsung. Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.

2.3. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

2.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan administratif yang meliputi pengumpulan, pengukuran, dan pencatatan informasi mengenai tanah dan hak atas tanah, termasuk bangunan atau satuan rumah susun, ke dalam suatu sistem registrasi yang terorganisir. Tujuannya adalah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak-hak atas tanah ¹⁹.

¹⁹ Khoeron, *'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl)'* (Universitas Semarang, 2019).

Pada pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pada pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”.

Pada Pasal 19 ayat (1) UUPA, menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah tersebut merupakan

kewajiban bagi yang memiliki hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapatkan kepastian hukum tentang haknya.

Menurut A.P.Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah²⁰

2.3.2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses pelayanan terdiri dari aktivitas lapang, administrasi dan penerapan hukum, melibatkan peran aparat pelaksana dan pemohon sangat menentukan tercapainya tujuan pendaftaran tanah. Berdasarkan tata laksana pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 286.

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Opzet atau Initial Registration) adalah kegiatan pendaftaran tanah yang belum daftar/dibukukan/dicatat dalam buku register pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran untuk pertama kali mengandung makna bahwa bidang tanah dan pemegang hak dimaksud baru pertama dicatat dalam buku register pendaftaran, baik karena sebagai pemilik pertama (sejak semula dimiliki misalnya dari membuka hutan) maupun sebagai pemilik terakhir (misalnya tanah diperoleh karena pembelian, hibah dan sebagainya) yang disebut derivatif. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis²¹.

a. Pendaftaran secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

²¹ I Gusti Nyoman Guntur.2014. *Modul Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Tim STPN Press

b. Pendaftaran tanah secara sporadic

Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Adapun tahapan-tahapan pendaftaran tanah pertama kali meliputi sebagai berikut:

1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan meliputi:

- a) Pembuatan peta daftar pendaftaran
- b) Penetapan batas bidang tanah.
- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d) Pembuatan daftar tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Ketentuan tersebut dimuat dalam peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 Pasal 1 ayat 16. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan

nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.³²

e) Pembuatan surat ukur

Bagi bidang tanah yang sudah diukur atau dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Dimana wilayah pendaftaran secara sporadic yang belum tersedia peta pendaftaran. Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran

2) Pembuktian hak dan pembukuannya

Kegiatan dalam pembuktian hak atas tanah beserta pembukuan hak atas tanah meliputi:

- a) Pembuktian hak baru
- b) Pembuktian hak lama
- c) Pembukuan hak
- 3) Penerbitan sertifikat
- 4) Penyajian data fisik dan yuridis
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dengan terdaftarnya bagiantanah,sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan kepastian keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari

haknya³⁴, karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
- 2) Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.
- 3) Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
- 4) Mudah dilaksanakan.

Dalam proses penerbitan sertifikat tanah juga tidak terlepas dari kesalahan seperti kesalahan administrasi yang mengakibatkan terbitnya sertifikat ganda atau tumpang tindih. Menurut Ali Achmad Chomzah yang dimaksud dengan sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Ali Achmad Chomzah menyatakan bahwa sertifikat ganda atau tumpang tindih sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan di daerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya

Sertifikat ganda atau tumpang tindih dapat terjadi karena

beberapa hal sebagai berikut:

- a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah;
- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
- c. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
- d. Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya menyertifikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda ataupun tumpang tindih, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan.

2.3.3. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar.

Objek Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi:

1) Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- a) Hanya Warga Negara Indonesia
- b) Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial
(Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan)

2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik

4) Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

- c) Departemen, lembaga pemerintah non- departemen, dan pemerintah daerah
- d) Badan-badan keagamaan dan sosial
- e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia
- g) Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional
- h) Dalam Hak Pakai untuk jangka waktu ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

5) Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Menurut Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari

Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

6) Tanah Wakaf

Menurut Pasal 49 ayat 3 UUPA, tanah wakaf adalah perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

7) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, kepemilikan satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat

perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

8) Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

9) Tanah Negara

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

2.3.4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Penjabaran mengenai tujuan pendaftaran tanah seperti yang dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu ²²:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya

²² Rusmaini, 'Fungsi Pendaftaran Tanah Di Indonesia Ditinjau Menurut UU.PA No.5 Tahun 1960 (Studi Penelitian Di BPN Medan)' (Universitas Medan Area, 2003).

sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan dan hapusnya.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah. Hal ini diperkuat dengan adanya pembukuan untuk mencatat bidang- bidang tanah yang data fisiknya atau data yuridisnya belum lengkap atau masih dalam sengketa, meskipun belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut²³.

2.4. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah nonkementrian di Indonesia yang berada di bawah dan tanggungjawab langsung oleh Presiden, yang bertugas menjalankan tugas pemerintahan di sektor

²³ Parlindungan, A.P. (1990). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

Pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. BPN memiliki tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan.

BPN dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai upaya peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Presiden.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah di Indonesia yang bertugas menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan. Lembaga ini memiliki peran penting dalam pengelolaan, pengaturan, dan penyelesaian masalah terkait tanah untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah di Indonesia

Sejarah dan Pembentukan

a) Awal Pembentukan:

BPN dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas redistribusi tanah dalam rangka *land reform*. Dasar hukumnya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960.

b) Perubahan Status:

Pada tahun 2006, BPN resmi menjadi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Kemudian, BPN digabung ke dalam Kementerian Agraria

dan Tata Ruang (ATR) melalui Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015. Saat ini dikenal sebagai Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

c) Visi dan Misi BPN

Visi

“Menjadi lembaga yang profesional, terpercaya, dan mendukung terwujudnya kepastian hukum di bidang pertanahan untuk kesejahteraan masyarakat.”

Misi

1. Menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah.
2. Memberikan pelayanan publik di bidang pertanahan yang transparan dan efisien.
3. Menyelesaikan konflik dan sengketa tanah secara adil.
4. Mendukung perencanaan tata ruang nasional melalui pengelolaan data pertanahan.

d) Tugas Pokok dan Fungsi

1. Tugas Utama

BPN bertugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan

2. Fungsi Utama

1. Perumusan Kebijakan Nasional:

Merumuskan kebijakan dalam pengelolaan dan administrasi pertanahan.

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah:

Mengukur, memetakan, mencatat, dan menerbitkan sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Menyusun sistem informasi pertanahan yang terintegrasi.

3. Penyelesaian Sengketa Tanah:

BPN bertanggung jawab atas penyelesaian konflik dan sengketa terkait tanah melalui mediasi atau penegakan hukum.

4. Pengelolaan Reforma Agraria:

Mengelola redistribusi tanah kepada masyarakat, terutama petani kecil atau golongan tidak mampu, untuk pemerataan kesejahteraan.

5. Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat:

Mendukung pengelolaan tanah yang mendukung pertumbuhan ekonomi dan sosial, termasuk program sertifikasi tanah.

e) Tantangan yang Dihadapi BPN

1. Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah

Masih banyak klaim tanah yang tidak jelas sehingga menimbulkan sengketa.

2. Kurangnya Kesadaran Masyarakat

Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya sertifikat tanah untuk kepastian hukum.

3. Keterbatasan Infrastruktur

Terutama di daerah terpencil, proses pendaftaran tanah masih lambat karena keterbatasan fasilitas dan tenaga kerja.

4. Korupsi dan Transparansi

Praktik percaloan dan korupsi dalam proses administrasi tanah masih menjadi tantangan yang harus diselesaikan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini pada dasarnya bersifat deskriptif analisis mengatur mengenai metode dan prosedur yang kemudian akan digunakan dalam sebuah penelitian. Penelitian deskriptif analisis adalah pengolahan data yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau memberikan gambaran data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa adanya unsur kesengajaan untuk memberikan kesimpulan yang mencakupi untuk umum atau generalisasi²⁴. Jenis penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan suatu fenomena atau kondisi yang sedang terjadi secara akurat dan objektif. Sehingga dapat membantu dalam mengambil keputusan dan perencanaan strategi.

Maka dalam penelitian ini peneliti mendeskripsikan menggambarkan mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat hak atas dan cara penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.

3.2. Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan penulis untuk penelitian skripsi adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis merupakan

²⁴ Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

metode penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi di samping itu juga mempelajari fenomena sosial dan hubungan antar individu, kelompok dan masyarakat dengan melakukan wawancara, observasi atau mengumpulkan data yang bersifat deskriptif secara langsung dengan kepala badan atau pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik dalam lapangan serta didasarkan pada ilmu hukum.

3.3. Sumber Data

Data terdiri dari data primer dan data sekunder. Masing-masing data tersebut didapatkan dari sumber sebagai berikut :

1. Data Primer

Data Primer merupakan data pokok yang dijadikan sebagai pokok bahasan dalam penelitian ini. Data primer ini diperoleh dari penelitian lapangan yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.

2. Data Sekunder

Data sekunder dari penelitian ini merupakan data penunjang dari data sekunder yang ada. Data sekunder berguna untuk menjelaskan fenomena yang didapatkan dalam data primer. Bentuk dari data sekunder ini antara lain sebagai berikut :

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari berbagai ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan judul yang akan dibahas diantaranya :

- a. Undang-Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.
 - c. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer seperti hasil penelitian, karya tulis dari kalangan hukum, teori atau pendapat ahli.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang membantu peneliti untuk menterjemahkan berbagai istilah yang digunakan dalam penelitian berupa Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia dan bahan tambahan lainnya.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu langkah yang paling strategis dalam suatu penelitian. Memiliki tujuan utama penelitian adalah untuk mendapatkan data dan bersumber pada data tersebut peneliti dapat melakukan analisis yang pada akhirnya peneliti akan menemukan substansi yang dipermasalahkan dalam rumusan masalah penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah proses dimana peneliti melakukan pengamatan terhadap kondisi, tingkah laku, dan interaksi. Observasi ini dilakukan untuk mendapatkan data-data awal yang berkenaan dengan bagaimana penyelesaian dan faktor yang menyebabkan terjadinya tumpah tindih tanah dengan kepemilikan orang lain.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil ²⁵.

Dalam metode wawancara ini, peneliti menggunakan dua bentuk metode wawancara yaitu wawancara terstruktur dan wawancara tidak berstruktur. Wawancara berstruktur yaitu memperoleh keterangan yang terperinci dan mendalam dari informan mengenai fokus yang diteliti. Sedangkan wawancara tidak bersruktur yaitu informan mendapatkan kebebasan dan kesempatan untuk mengeluarkan buah pikiran, pandangan, dan perasaannya tanpa diatur ketat oleh peneliti.

c. Dokumentasi

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), H. 137

Dokumentasi adalah pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen. Sebagian besar data yang tersedia yaitu berbentuk dokumen dan foto. Dokumentasi adalah kumpulan catatan atau gambar yang dijadikan bukti dalam sebuah penelitian yang diambil dari berbagai sumber. Metode ini digunakan peneliti untuk memperoleh data atau informasi tertulis dan foto tentang pelaksanaan penyelesaian sengketa tumpah tindih tanah atas kepemilikan orang lain di Desa Muara Dilam Kabupaten Rokan Hulu.

3.5. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh penelitian untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya, jumlah keseluruhan individu yang bersifat general atau umum yang mempunyai karakteristik yang cenderung sama dan keseluruhan dari variabel yang menyangkut masalah yang diteliti, populasi dalam penelitian ²⁶.

Sampel adalah bagian populasi yang di *choice* untuk mewakili keseluruhan populasi dengan aturan dan kriteria tertentu, bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki pada populasi. teknik sampling adalah bagian dari metodologi statistika yang berhubungan dengan prosedur sistematis sebagian dari anggota populasi untuk keperluan pendugaan.

²⁶ Ibid

Peneliti menggunakan teknik purposive sampling. *Purposive sampling* ialah metode serta cara pengambilan sampel yang berdasarkan pertimbangan tertentu. Sampel yang dipilih berdasarkan pada ciri-ciri yang dimiliki subjek sesuai dengan tujuan penelitian yang akan dilakukan. Sampel dalam penelitian ini sebagai berikut :

Tabel 1. Sampel Penelitian

No	Keterangan	Populasi	Sampel
1.	Pihak Ibu Ranti	1 Orang	1 Orang
2.	Pihak Bapak Jhon Erikson	1 Orang	1 Orang
3.	Pihak BPN	1 Orang	1 Orang
4.	Pihak Kantor Desa Muara Dilam	2 Orang	2Orang

Sumber: Olahan data penelitian, 2025

3.6. Metode Penyajian Data

Penyajian data yang di lakukan adalah mengumpulkan semua data dan menyusunnya secara baik dan menyesuaikan dengan apa yang diteliti sehingga keseluruhan menjadi kesatuan yang sesuai dengan kebutuhan oleh penelitian sehingga menjadi karya tulis yang baik dan betul sesuai petunjuk dalam ketentuan penulisan karya tulis.

3.7. Metode Analisis Data

Metode analisis data merupakan serangkaian cara yang digunakan untuk mengolah data mentah menjadi informasi yang berguna dan dapat dimengerti. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data kualitatif yang

merupakan metode analisis data yang digunakan untuk menjelaskan fenomena yang tidak dapat diukur dengan angka. Bahan hukum yang telah diperoleh, selanjutnya dilakukan pembahasan dan disusun secara sistematis, untuk kemudian diolah menjadi informasi.

Hasil dari analisis kualitatif biasanya berbentuk deskripsi naratif atau sebuah teks yang menjelaskan temuan dan interpretasi dari data yang telah dianalisis sehingga dapat memberikan pemahaman secara mendalam tentang pengalaman dan pandangan subjek yang telah diteliti kemudian memberikan kebebasan untuk menelusuri topik yang belum terjangkau dengan jelas.

Data yang telah melalui proses ini harus disajikan dalam bentuk yang menarik dan mudah dipahami, seringkali dalam bentuk bagan atau grafik. Penggunaan teknologi saat ini mempengaruhi sebagian besar aktivitas kita. Teknologi ini tentunya terkait dengan data yang akan terus berkembang setiap saat²⁷.

3.8. Definisi Operasional

Definisi operasional yaitu pengertian variabel (yang diungkapkan dalam definisi konsep), tersebut secara operasional, secara praktik, secara nyata dalam lingkup objek penelitian.

1. Pelaksanaan adalah tindakan atau sebuah rencana yang telah disusun secara jelas dan terperinci, setelah pelaksanaan telah siap maka pelaksanaan bisa di terapkan
2. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

²⁷<https://dailysocial.id/post/analisis-data> diakses 15 17 September 2024

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Badan Pertimbangan Perkara Komisi Penyelesaian Sengketa Tanah (BPP-KPT).