

**PENYELESAIAN KASUS TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH DI  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN)  
(Studi Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020)**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH**

**NANDA DWI PUSPITA NINGRUM**

**18103040036**

**DOSEN PEMBIMBING:  
ISWANTORO, S.H., M.H.**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2022**

### **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Nanda Dwi Puspita Ningrum  
NIM : 18103040036  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi saya secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian yang dirujuk sumber-sumbernya, dan bebas dari plagiarisme. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya saya sendiri atau melakukan plagiasi, maka saya siap ditindak dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 24 Agustus 2022

Saya yang menyatakan,



**Nanda Dwi Puspita Ningrum**

**NIM. 18103040036**

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Nanda Dwi Puspita Ningrum

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nanda Dwi Puspita Ningrum

NIM : 18103040036

Judul : Penyelesaian Kasus Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Di  
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional  
(ATR/BPN) (Studi Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata  
Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020)

Sudah diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 28 September 2022

Pembimbing,



Iswantoro, S.H.,M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1617/Un.02/DS/PP.00.9/11/2022

Tugas Akhir dengan judul : PENYELESAIAN KASUS TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ART/BPN) (Studi Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NANDA DWI PUSPITA NINGRUM  
Nomor Induk Mahasiswa : 18103040036  
Telah diujikan pada : Rabu, 26 Oktober 2022  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 636a2c2595896



Penguji I  
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 63690778c0454



Penguji II  
Wardatul Fitri, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 6364dd1b56f8f



Yogyakarta, 26 Oktober 2022  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 636e773bd88a3

## ABSTRAK

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam rangka meningkatkan keefektifan dari ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan upaya-upaya yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat tanah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, yaitu dengan pengamatan secara langsung terhadap pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian menggambarkan secara jelas tentang berbagai hal yang berkaitan dengan objek yang diteliti, yaitu penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan upaya-upaya yang dilakukan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) agar tidak terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah. Metode pengumpulan menggunakan metode wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dengan membatalkan salah satu sertifikat tanahnya yang dinilai cacat hukum dan atau cacat administrasi. Dalam rangka mencegah terjadinya kasus tumpang tindih sertifikat tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan beberapa upaya, yaitu meningkatkan sumber daya manusia (SDM) di bidang pengukuran dan pemetaan, melakukan sosialisasi hukum pertanahan oleh Kepala Kantor Kementerian ATR/BPN ke masyarakat desa, meningkatkan peralatan pengukuran dan pemetaan di Kanwil dan Kantor Pertanahan, melakukan pembinaan dan monitoring ke kanwil dan kantor pertanahan terhadap kasus tumpang tindih, dan mengadakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

**Kata Kunci :** Sertifikat Tanah, Tumpang Tindih, Kementerian ATR/BPN

## ABSTRACT

Ministry of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) in order to increase the effectiveness of the provisions in Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 11 of 2016 concerning Settlement of Land Cases, Ministry of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) stipulates Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases. This study aims to find out how to resolve cases of overlapping land certificates at the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) and the efforts made by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) so that there is no overlapping of land certificates.

This type of research is field research, namely by direct observation of the implementation of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) Number 21 of 2021 concerning Handling and Settlement of Land Cases at the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN). The approach in this study uses an empirical juridical approach. This research is descriptive in nature, namely the research clearly describes various matters relating to the object under study, namely the settlement of cases of overlapping land certificates at the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) and the efforts made by the Ministry of Agrarian Affairs and Forestry. Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) in order to avoid cases of overlapping land certificates. The method of collection used the interview and documentation method.

The results showed that the settlement of cases of overlapping land certificates at the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) by canceling one of the land certificates which was considered legally flawed and or administratively flawed. In order to prevent overlapping cases of land certificates, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) made several efforts, namely increasing human resources (HR) in the field of measurement and mapping, conducting socialization of land law by the Head of the Office of the Ministry of ATR. /BPN to village communities, improve measurement and mapping equipment at Regional Offices and Land Offices, conduct guidance and monitoring to regional offices and land offices on overlapping cases, and conduct a Complete Systematic Land Registration (PTSL) program.

**Keywords :** Land Certificate, Overlapping, Ministry of ATR/BPN

## MOTTO

“Dan barangsiapa menaruh seluruh kepercayaannya kepada Allah (Tuhan), maka  
Dia akan mencukupi mereka”

(Q.S. At-Talaq: 3)

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Q.S. Al-Baqarah: 286)

“Aku sudah pernah merasakan semua kepahitan dalam hidup dan yang paling  
pahit ialah berharap pada manusia”

(Ali Bin Abi Thalib)

“Lebih baik kehilangan sesuatu karena Allah, dari pada kehilangan Allah karena  
sesuatu”

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

Diriku sendiri yang hingga saat ini selalu berusaha untuk sabar, ikhlas, dan kuat menghadapi berbagai hal dalam kehidupan. Untuk diriku sendiri yang tidak pantang menyerah dan mampu berjuang hingga akhir.

Kedua orang tuaku tercinta yang tak kenal lelah dalam mendidik dan membesarkan serta selalu mendoakan sehingga aku mampu untuk menyelesaikan skripsi ini.

Kakak dan adik-adikku tersayang yang menjadi penyemangatku.

Almamaterku Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.





## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ  
الحمد لله الذي خلق الانسان في احسن تقويم, اشهد ان لا اله الا الله  
الما لك الحق المبين, واشهد ان مهديا عبده ورسوله ارسله رحمة للعالمين,  
وصلى الله وسلم على سيدنا محمد, وعلى اله واصحابه اجمعين, اما بعد

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kenikmatan berupa iman, islam dan rahmat serta hidayahnya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penyelesaian Kasus Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) (Studi Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020)” ini dengan tepat pada waktunya. Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW sebagai figure teladan dalam dunia Pendidikan yang patut digugu dan ditiru.

Tersusunnya skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan arahan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penyusun menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus Munajat, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Faiq Tobroni, S.H.I., M.H., M.Sc., M.S.I., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Iswantoro, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, membimbing, dan mengarahkan penyusun dalam proses penyusunan skripsi.
6. Ibu Prof. Dr. Euis Nurlaelawati, M.A., selaku Dosen Penasihat Akademik yang telah membantu dan mengarahkan penyusun dalam proses penyusunan skripsi.
7. Bapak Ansori, A.Md, selaku Pengelola Aplikasi Pertanahan yang telah membantu penyusun dalam melakukan penelitian di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).
8. Bapak Hary Susetyo, S.T., selaku Kasubdit Penanganan Sengketa Pemilikan dan Penguasaan Tanah yang telah membantu penyusun dalam melakukan penelitian di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).
9. Ibu Novita Dwi Wulandari, S.H.,M.P.P.,M.A.P., selaku Analis Hukum Pertanahan yang telah membantu penyusun dalam melakukan penelitian di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

10. Bapak Hendry Yuliwibowo, ST.M.Sc, selaku Koordinator Pemetaan Bidang Tanah yang telah membantu penyusun dalam melakukan penelitian di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).
11. Ibu Andina Widya Martha Teguh, S.H,MKn, selaku Notaris yang telah membantu penyusun dalam melakukan wawancara sebagai penelitian.
12. Seluruh dosen yang mengajar penyusun dalam berbagai mata kuliah sehingga penyusun dapat mempunyai ilmu pengetahuan yang nantinya dapat diamalkan dan disampaikan kepada masyarakat.
13. Bapak Juairi Abdullah dan Ibu Sri Nurani yang selalu melimpahkan doa dan kasih sayang, serta motivasi dan dukungannya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.
14. Muhammad Ranto Eko Saputro yang selalu melimpahkan doa dan memberikan motivasi serta dukungannya.
15. Siti Komariyah yang selalu memberikan dorongan dan semangat.
16. Muhammad Fauzan Al-Hafiz yang selalu memberikan dorongan dan semangat.
17. Seluruh sahabat-sahabatku dan teman-temanku yang selalu memberikan motivasi dan semangat.
18. Teman-teman Program Studi Ilmu Hukum 2018.
19. Teman-teman KKN 105 Kelompok 99 Ngijo, Kendal, Ngawi, Jawa Timur.
20. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan motivasi dan semangat.

Atas segala keikhlasan dan kebaikannya, penyusun mengucapkan banyak terima kasih. Semoga bantuan, bimbingan, dan arahan yang diberikan menjadi amal shaleh dan mendapat balasan dari Allah SWT.

Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan yang harus diperbaiki. Maka dari itu, saran dan kritik dari berbagai pihak sangat penyusun harapkan guna perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi yang positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk mengembangkan hukum perdata pada khususnya.

Ngawi, 24 Agustus 2022

Penyusun



Nanda Dwi Puspita Ningrum

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB 1</b>	
<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
D. Telaah Pustaka .....	8
E. Kerangka Teori .....	14
F. Metode Penelitian .....	21
G. Sistematika Pembahasan .....	25
<b>BAB II</b>	
<b>TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH, SERTIFIKAT TANAH, DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH.....</b>	<b>27</b>

A. Pendaftaran Tanah .....	27
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	27
2. Dasar Hukum, Asas, Tujuan, dan Manfaat Pendaftaran tanah .....	31
3. Sistem atau Stelsel Pendaftaran Tanah .....	37
4. Objek Pendaftaran Tanah .....	44
5. Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	45
B. Sertifikat Tanah .....	49
1. Pengertian Sertifikat Tanah .....	49
2. Dasar Hukum, Kedudukan, dan Kegunaan Sertifikat Tanah .....	50
3. Sertifikat Tanah Cacat Hukum .....	53
C. Penyelesaian Sengketa Tanah .....	57
1. Pengertian Sengketa Tanah .....	57
2. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan .....	60
3. Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan .....	63

### **BAB III**

#### **TINJAUAN MENGENAI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) .....**

A. Profil dan Struktur Organisasi Kementerian ATR/BPN .....	70
1. Pengertian Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) .....	70
2. Sejarah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) .....	71

3. Visi dan Misi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) .....	75
4. Tugas dan Fungsi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) .....	76
5. Susunan Organisasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) .....	77
B. Tinjauan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomo 21 Tahun 2020 .....	79
<b>BAB IV</b>	
<b>ANALISIS TERHADAP PERMASALAHAN TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH .....</b>	<b>87</b>
A. Gambaran Umum Kasus Sengketa Pertanahan di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) .....	87
B. Penyelesaian Kasus Tumpang Tindih Sertifikat Tanah di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 .....	90
C. Upaya-Upaya Yang Dilakukan Oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Agar Tidak Terjadi Tumpang Tindih Sertifikat Tanah .....	101
<b>BAB V</b>	
<b>PENUTUP .....</b>	<b>107</b>
A. Kesimpulan .....	107
B. Saran .....	108
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>109</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria adalah salah satu Undang-Undang yang membahas tentang agraria di Indonesia dan masih berlaku hingga saat ini. Undang-Undang Pokok Agraria membahas tentang pokok-pokok agraria termasuk pendaftaran tanah. Seiring berjalannya waktu kemudian lahir Undang-Undang Cipta Kerja yang di dalamnya juga mengatur tentang pendaftaran tanah yaitu PP Nomor 18 Tahun 2021. Sebelum PP Nomor 18 Tahun 2021 terdapat PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Amanah daripada Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 menggaris bawahi bahwa untuk mencapai kepastian hukum maka diadakan pendaftaran tanah yang dilakukan di seluruh wilayah Indonesia. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan hukum mengenai hak-hak atas tanah.<sup>1</sup> Menurut A.P. Parlindungan, pendataran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain

---

<sup>1</sup> A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm. 15.



atas hak) terhadap suatu bidang tanah.<sup>2</sup> Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian 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 yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat tanah. Sertifikat tanah adalah bukti yang sah dan kuat sebagaimana tertera dalam pasal (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang sekarang telah di cabut dan di tegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>3</sup> Dengan demikian, sertifikat tanah memenuhi aspek kepastian hukum hak atas tanah, tetapi dalam perjalanannya ada sertifikat yang mengalami tumpang tindih kepemilikan dan hal ini akan menggeser terhadap esensi daripada kepastian hukum. Oleh karena itu, perlu adanya penegakan hukum terhadap kasus tumpang tindih sertifikat tanah tersebut.

---

<sup>2</sup> Jaya Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*, (Jakarta: Suka Buku), hlm. 68.

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kementerian ATR/BPN merupakan instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Kewenangan Kementerian ATR/BPN dalam penyelesaian konflik atau sengketa diatur dalam Pasal 11 ayat 3 Permen ATR/BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Kewenangan penyelesaian sengketa atau konflik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional merupakan terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penumpukan atau paling tidak dapat meminimalisir perkara yang masuk di pengadilan. Disamping itu pemerintah juga mempunyai satu proses penyelesaian sengketa yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa.

Secara umum faktor-faktor penyebab timbulnya tumpang tindih sertifikat tanah dapat dilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu aspek masyarakat dan aspek kantor pertanahan. Pertama, jika dilihat dari aspek kantor pertanahan yang menjadi faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat itu adalah dikarenakan kesalahan pemetaan oleh pihak bagian pengukuran. Kedua, jika dilihat dari aspek masyarakat, banyak hal yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat tersebut, diantaranya pihak tidak menguasai secara langsung tanah tersebut, orang yang mengurus atau mengolah lahan tidak komitmen, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan kepada kantor pertanahan letak tanah dan batas-batas yang salah, pemalsuan

dokumen, belum tersedianya peta pendaftaran tanah, dan juga kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan serta jual beli tanah secara lisan.

Beberapa penyebab kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Kementerian ATR/BPN adalah kesalahan pemetaan oleh Kantor Kementerian ATR/BPN atas sebidang tanah, pemalsuan dokumen, dan masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara tidak resmi atau tidak langsung ke notaris, tetapi dengan lisan atau surat perjanjian jual beli. Rata-rata tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Kementerian ATR/BPN terjadi karena pihak kantor pertanahan yang memetakan kembali tanah yang telah bersertifikat. Dalam lima tahun terakhir ini pada kantor Kementerian ATR/BPN kasus tumpang tindih sertifikat tanah relatif stabil dalam posisi yang tinggi yaitu pada tahun 2017 terdapat 92 kasus tumpang tindih sertifikat tanah, pada tahun 2018 terdapat 225 kasus tumpang tindih sertifikat tanah, pada tahun 2019 terdapat 24 kasus tumpang tindih sertifikat tanah, pada tahun 2020 sangat meningkat yaitu terdapat 275 kasus tumpang tindih sertifikat tanah, dan pada tahun 2021 terdapat 78 kasus tumpang tindih sertifikat tanah.<sup>4</sup>

Pada Kantor Kementerian ATR/BPN penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah dilakukan dengan membatalkan salah satu sertifikat atas tanah tersebut. Pembatalan sertifikat tanah dilakukan karena sertifikat

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Novita Dwi Wulandari sebagai Analis Hukum Pertanahan, tanggal 13 Desember 2021 di Kantor Kementerian ATR/BPN

tanah mengalami cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Penyebab dan prosedur mengenai pembatalan sertifikat tanah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Saan Mustofa, selaku Wakil Ketua Komisi II DPR RI mengatakan bahwa “Program Strategis Nasional yang dirumuskan oleh Kementerian ATR/BPN semata-mata hanya untuk kepentingan rakyat. Salah satunya dengan program PTSL yang langsung diamanahkan oleh Presiden RI Joko Widodo. Dengan sertifikat tanah hasil PTSL maka batas dan luas wilayah dari tanah tersebut mendapatkan kejelasan. Selain kepastian hukum, PTSL dilaksanakan dalam rangka menciptakan keadilan kepada masyarakat untuk penguasaan hak atas tanah. Program PTSL ini juga mampu meningkatkan nilai ekonomis tanah masyarakat, serta mampu mengurangi segala tindak kejahatan di bidang pertanahan yang saat ini marak terjadi.”<sup>5</sup> Kementerian ATR/BPN terus mendorong percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Harapannya pada tahun 2025 nanti, seluruh bidang tanah sudah terdaftar. "Jika hal itu tercapai, sengketa akan terminimalisir" ungkap

---

<sup>5</sup><https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=WuXdh9J5OZhzhldes1cQsr1K1vZz9I5QH Dn3pLzs7T6xHPvO+eA6b5BujuXpmuR> , diakses tanggal 21 Februari 2022, pukul 08:30 WIB.

Embun Sari selaku Direktur Jenderal (Dirjen) Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan.<sup>6</sup>

PTSL telah diatur dalam Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018 dan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018. PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>7</sup> Kementerian ATR/BPN terus bekerja keras dalam melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sejak program ini diluncurkan, sebanyak lima juta, tujuh juta hingga sembilan juta bidang tanah merupakan target yang telah diselesaikan setiap tahunnya. “Meskipun memang saat ini masih di tengah pandemi Covid-19 tetapi pada tahun 2021 ini Kementerian ATR/BPN telah berhasil mendaftarkan hampir 8 juta bidang di seluruh Indonesia”, ungkap Menteri ATR/Kepala BPN Sofyan A. Djalil, saat menyerahkan sertifikat

---

<sup>6</sup><https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=63sXGJGDUFBDDWsfkFobUKttAdHk16X/clYgxmiBNChOSc0x05zJhf5+CYdtNqA> , diakses tanggal 21 Februari 2022, pukul 09:00 WIB.

<sup>7</sup> Lihat Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

tanah untuk rakyat di Provinsi DKI Jakarta, Lampung, dan Gorontalo secara daring, Selasa (14/12/2021).<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti penanganan kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian ATR/BPN yaitu terkait **“PENYELESAIAN KASUS TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) (Studi Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian masalah yang telah dikemukakan dalam latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang menjadi fokus penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di kementerian ATR/BPN?
2. Apa upaya-upaya yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat tanah?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

---

<sup>8</sup><https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=YCuTeSHwAwTct/baVDz+oxgEblfCPUV8agKix4JSCMi3EVzo8zA114gZvtFW8rM> , diakses tanggal 21 Februari 2022, pukul 06:00 WIB.

- a. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di kementerian ATR/BPN.
- b. Untuk mengkaji upaya-upaya yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat tanah.

## 2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang ingin dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

### a. Secara Teoritis

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat berguna untuk memberikan masukan dan sumbangan pikiran dibidang ilmu pengetahuan terutama dibidang ilmu hukum. Selain itu, diharapkan dapat menambah referensi pada penelitian yang berkaitan dengan penanganan dan penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah oleh Kementerian ATR/BPN.

### b. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan bahan pertimbangan, serta menjadi bahan evaluasi bagi aparat penegak hukum, Kementerian ATR/BPN dan masyarakat pada umumnya dalam upaya penanganan dan penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah.

## D. Telaah Pustaka

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis melakukan telaah pustaka untuk menghindari terjadinya kesamaan terhadap penelitian yang telah ada

sebelumnya. Berdasarkan telaah pustaka yang telah dilakukan, ditemukan beberapa literatur atau penelitian yang berkaitan dengan judul penelitian skripsi ini. Adapun beberapa penelitian yang serupa tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

*Pertama*, skripsi yang berjudul “Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo” karya Havidz Farizky (2018). Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.<sup>9</sup> Skripsi ini membahas mengenai Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terbitnya sertifikat yang tumpang tindih/*overlapping* di Kantor Pertanahan Sukoharjo dan proses penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat tumpang tindih/*overlapping*. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang tumpang tindih sertifikat tanah. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya membahas tentang faktor-faktor tumpang tindih sertifikat dan penyelesaian terhadap tumpang tindih sertifikat tanah, sedangkan penulis ingin mengkaji bagaimana penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian ATR/BPN dan upaya-upaya yang dilakukan Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah.

*Kedua*, skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Antara Sertifikat Hak Milik (SHM) Dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang” karya Bela Afriani (2018). Fakultas

---

<sup>9</sup> Havidz Farizky, berjudul “Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo”, *skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Islam Indonesia, 2018.



Hukum Universitas Bangka Belitung Balunijuk.<sup>10</sup> Skripsi ini membahas tentang penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara sertifikat hak milik (SHM) dengan surat keterangan tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas permasalahan tumpang tindih sertifikat. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya membahas tentang penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara sertifikat hak milik (SHM) dengan surat keterangan tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang, sedangkan penulis ingin mengkaji bagaimana penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian ATR/BPN dan upaya-upaya yang dilakukan Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah.

*Ketiga*, skripsi yang berjudul “Problematika Tumpang Tindih Sertifikat Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Kutai Kartanegara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” karya Faizal. Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda.<sup>11</sup> Skripsi ini membahas mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat kepemilikan yang tumpang tindih/*overlapping* di Kabupaten Kutai Kartanegara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Daerah Pokok-

---

<sup>10</sup> Bela Afriani, “Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Antara Sertifikat Hak Milik (SHM) Dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang”, *skripsi*, Fakultas Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bangka Belitung Balunijuk , 2018.

<sup>11</sup> Faizal, “Problematika Tumpang Tindih Sertifikat Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Kutai Kartanegara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda.

Pokok Agraria dan upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara dalam menyelesaikan sengketa tanah atas terbitnya sertifikat kepemilikan yang tumpang tindih/*overlapping* di Kabupaten Kutai Kartanegara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Daerah Pokok-Pokok Agraria. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tumpang tindih kepemilikan tanah. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya membahas tentang faktor-faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat kepemilikan yang tumpang tindih/*overlapping* di Kabupaten Kutai Kartanegara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Daerah Pokok-Pokok Agraria dan upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara dalam menyelesaikan sengketa tanah atas terbitnya sertifikat kepemilikan yang tumpang tindih/*overlapping* di Kabupaten Kutai Kartanegara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Daerah Pokok-Pokok Agraria, sedangkan penulis ingin mengkaji bagaimana penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian ATR/BPN dan upaya-upaya yang dilakukan Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah.

*Keempat*, skripsi yang berjudul “Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara” karya Risye Julianti (2021). Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.<sup>12</sup> Skripsi ini membahas mengenai dampak hukum terjadinya tumpang tindih Hak Kepemilikan Terhadap Tanah di Jakarta Utara dan tindakan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara dalam menangani terjadinya tumpang tindih Hak Kepemilikan Tanah. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tumpang tindih hak kepemilikan tanah. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya membahas mengenai dampak hukum terjadinya tumpang tindih Hak Kepemilikan Terhadap Tanah di Jakarta Utara dan tindakan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara dalam menangani terjadinya tumpang tindih Hak Kepemilikan Tanah, sedangkan penulis ingin mengkaji bagaimana penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian ATR/BPN dan upaya-upaya yang dilakukan Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah.

*Kelima*, skripsi yang berjudul “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih” karya Slamet Riyadi (2020). Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.<sup>13</sup> Skripsi ini membahas tentang kepastian hukum terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang tumpang tindih serta hambatan dan upaya kepastian hukum

---

<sup>12</sup> Risyie Julianti, “Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara”, *skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021.

<sup>13</sup> Slamet Riyadi, “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih”, *skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal, 2020.

terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang tumpang tindih. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tumpang tindih kepemilikan tanah. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya membahas mengenai kepastian hukum terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang tumpang tindih serta hambatan dan upaya kepastian hukum terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang tumpang tindih, sedangkan penulis ingin mengkaji bagaimana penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian ATR/BPN dan upaya-upaya yang dilakukan Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah.

*Keenam*, skripsi yang berjudul “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kota Palembang” karya Novrin Wini Dwi Putri (2016). Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.<sup>14</sup> Skripsi ini membahas tentang bagaimana kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa tanah dan kendala-kendala Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan fungsi sebagai mediator. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas kasus pertanahan. Perbedaan dari penelitian ini adalah peneliti sebelumnya membahas mengenai kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan di

---

<sup>14</sup> Novrin Wini Dwi Putri, “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kota Palembang”, *skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2016.

Kota Palembang, sedangkan penulis ingin mengkaji bagaimana penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian ATR/BPN dan upaya-upaya yang dilakukan Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.<sup>15</sup>

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya berwujud konkret, persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung dari sudut mana mereka memandang. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-

---

<sup>15</sup> Sidharta Arief, Meuwissen Tentang *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2007), hlm. 8.

raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

Hal yang menjadi acuan dalam kerangka teori skripsi ini adalah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rectscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.<sup>16</sup>

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan

---

<sup>16</sup> Arie S. Hutagalung (Selanjutnya disebut Arie S. Hutagalung-I), "*Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*", (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005), hlm. 81.

pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

### 3. Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.<sup>17</sup>

## 2. Teori Penegakan Hukum

Suharto yang dikutip oleh R. Abdussalam menyebutkan bahwa penegakan hukum adalah, suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan aparat penegak hukum baik tindakan pencegahan maupun penindakan dalam menerapkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku guna menciptakan suasana aman, damai, dan tertib demi kepastian hukum dalam masyarakat.<sup>18</sup> Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegak atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, *"Hukum Agraria Kajian Komprehensif"*, (Jakarta: Kencana, Prenada Media Group, 2012), hlm. 293.

<sup>18</sup> Syahrul Machmud, *"Penegakan Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Dokter Yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek"*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm.175.

hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.<sup>19</sup>

Penegakan hukum itu bisa bersiat preventif dan juga represif. Penegakan hukum preventif merupakan serangkaian upaya tindakan yang dimaksudkan sebagai pencegahan agar tidak terjadi pelanggaran atau penyimpangan ketentuan yang ada. Penegakan hukum preventif ini dapat dilakukan dengan memberikan bekal pemahaman dan kesadaran bagi masyarakat, maupun pihak-pihak yang terkait. Sementara itu penegakan hukum represif dilakukan, apabila telah terjadi pelanggaran hukum. Maksud dari penegakan hukum represif bukan sebagai upaya pencegahan pelanggaran, melainkan untuk menanggulangi kalau ada permasalahan hukum, terutama jika ada pelanggaran.<sup>20</sup> Dalam hal tumpang tindih sertifikat tanah, penegakan hukum secara preventif yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN yaitu dengan mengadakan program PTSL bagi masyarakat di seluruh Indonesia. Kementerian ATR/BPN juga melakukan penegakan hukum represif dalam hal tumpang tindih sertifikat tanah, yaitu dengan melakukan pembatalan salah satu sertifikat tanah apabila terjadi tumpang tindih sertifikat tanah.

### 3. Teori Penyelesaian Sengketa

Menurut Rusmadi<sup>21</sup> Murad sengketa hak atas tanah, yaitu

---

<sup>19</sup> Shant Dellyana, "*Konsep Penegakan Hukum*", (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm.32.

<sup>20</sup> Victorianus MH Randa Puang, "*Hukum Pendirian Usaha Dan Perizinan*", (Yogyakarta: Deepublish, 2015), hlm. 63.

<sup>21</sup> Rusmadi Murad, "*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*", (Bandung: Alumni, 1999), hlm.22-23



timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1: Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.<sup>22</sup>

Dalam sistem hukum Nasional di Indonesia ada dua cara penyelesaian sengketa yang diterapkan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa hukum, khususnya bidang perdata yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa. Jika dilihat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 butir 10 disebutkan bahwa penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan cara

---

<sup>22</sup> Lihat Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.<sup>23</sup>

#### 4. Teori kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.<sup>24</sup>

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Kementerian ATR/BPN memiliki tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria atau tata ruang untuk membantu presiden dalam menyelenggarakan Negara. Dalam melaksanakan, Kementerian ATR/BPN menyelenggarakan salah satu fungsi yaitu: perumusan, penetapan, dan pelaksanaan bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah.<sup>25</sup>

Kewenangan Negara dalam bidang pertanahan baik dalam hal

---

<sup>23</sup> Lihat Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

<sup>24</sup> Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 65.

<sup>25</sup> <http://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas> , diakses tanggal 17 Januari 2022, pukul 12:15 WIB.

penerbitan sertifikat dan hal penyelesaian sengketa dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN. Di dalam Kementerian ATR/BPN terdapat Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah yang memiliki tugas dan fungsi sebagai berikut:

1. Tugas Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah yaitu menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penyelesaian sengketa, konflik dan perkara agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Fungsi Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah:
  - a. Perumusan kebijakan di bidang penyelesaian sengketa, konflik dan perkara agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
  - b. Pelaksanaan kebijakan di bidang penyelesaian sengketa, konflik dan perkara agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
  - c. Penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang penyelesaian sengketa, konflik dan perkara agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
  - d. Pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang penyelesaian sengketa, konflik dan perkara agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;

- e. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang penyelesaian sengketa, konflik dan perkara agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
- f. Pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang, dan Tanah; dan
- g. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan kumpulan prosedur, skema, dan algoritma yang digunakan sebagai alat ukur atau instrumen dalam pelaksanaan penelitian.<sup>26</sup> Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian yang langsung dilakukan ke objek penelitian untuk mendapatkan data-data dari lapangan tempat dilakukannya penelitian, yaitu Kementerian ATR/BPN.

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, ialah penelitian menggambarkan secara jelas tentang berbagai hal yang berkaitan

---

<sup>26</sup> Kris H. Timotius, *Pengantar Metodologi Penelitian (Pendekatan Manajemen Pengetahuan Untuk Perkembangan Pengetahuan)*, (Yogyakarta: ANDI (Anggota IKAPI), 2017), hlm. 5.

dengan objek yang diteliti, yaitu penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian ATR/BPN dan upaya-upaya yang dilakukan Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris. Yuridis merupakan pendekatan suatu masalah berdasarkan aturan perundang-undangan yang ada. Sedangkan empiris yaitu penelitian yang menekankan pada kenyataan atau fakta-fakta di lapangan. Dengan demikian pendekatan yuridis empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.<sup>27</sup>

### 4. Sumber Data

Untuk mengkaji isu hukum dalam penelitian ini, diperlukan sumber-sumber penelitian yang diklasifikasikan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

#### a. Data Primer

Data primer yang digunakan yaitu data yang diperoleh dari

---

<sup>27</sup> Soejono Soekanto dan sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja, Grafindo Persada, 2003), hlm. 14.

hasil wawancara dengan pegawai Kementerian ATR/BPN bagian analisis hukum pertanahan dan bagian pengukuran, serta notaris/PPAT yang pernah mengalami sertifikat ganda atau tumpang tindih sertifikat tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan yaitu buku-buku, skripsi, tesis, jurnal penelitian hukum, peraturan perundang-undangan, dan hasil penelitian lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian. Adapun sumber data tersebut dapat digolongkan sebagai berikut:

- 1) Undang-undang Dasar 1945.
- 2) Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

c. Data Tersier

Data tersier yaitu sumber data yang digunakan untuk mendukung sumber data primer dan data sekunder yang erat kaitannya dengan penelitian, seperti kamus, website ataupun sumber lain yang relevan dalam penelitian ini.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah teknik atau metode yang digunakan untuk mengumpulkan data, sehingga penyusun menggunakan teknik-teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban yang diberikan oleh yang diwawancarai.<sup>28</sup> Wawancara adalah bentuk komunikasi langsung antara peneliti dan responden<sup>29</sup> yaitu pegawai Kementerian ATR/BPN bagian

---

<sup>28</sup> Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm. 105.

<sup>29</sup> Gulo, *Metodologi Penelitian* (Jakarta : Grasindo, cet.1,2002), hlm. 119.

analisis hukum pertanahan dan bagian pengukuran, serta notaris/PPAT yang pernah mengalami sertifikat ganda atau tumpang tindih sertifikat tanah.

b. Dokumentasi

Metode pengumpulan data dengan dokumentasi dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan data, seperti berkas-berkas, arsip-arsip, serta literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Analisis Data

Setelah data yang diperlukan penulis sudah terkumpul dan dianggap sudah cukup memenuhi, kemudian penulis akan melakukan tahap analisis data. Tahap analisis data tersebut dilakukan dengan metode analisis data kualitatif yaitu mendeskripsikan secara detail tentang situasi, kegiatan atau peristiwa maupun fenomena tertentu.<sup>30</sup> Metode berfikir yang digunakan adalah metode deduktif, yaitu proses berfikir yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju pada hal-hal yang bersifat khusus.

**G. Sistematika Pembahasan**

Dalam memberikan gambaran dan mendeskripsikan alur penulisan skripsi ini, maka penyusun secara garis besar menggunakan sistematika

---

<sup>30</sup> A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 330.



pembahasan sebagai berikut:

Bab *pertama*, pendahuluan yang berisi mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penyusunan, manfaat penyusunan, kerangka teori, dan metode penyusunan yang digunakan meliputi: jenis penelitian, sifat penelitian, dan pendekatan penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, serta tahap analisis data.

Bab *kedua*, mengenai tinjauan umum tentang pengertian pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah, sertifikat tanah dan cara penyelesaian sengketa baik di pengadilan maupun luar pengadilan.

Bab *ketiga* berisi gambaran umum tentang Kementerian ATR/BPN berupa profil Kementerian ATR/BPN yang membahas struktur organisasi Kementerian ATR/BPN dan gambaran umum kasus sengketa pertanahan di Kementerian ATR/BPN.

Bab *keempat*, bab ini adalah pokok dari pembahasan, yaitu analisis terhadap permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah, penyebab dan faktor-faktor terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah, dan kedudukan Kementerian ATR/BPN dalam menyelesaikan tumpang tindih sertifikat tanah.

Bab *kelima*, bab ini merupakan penutup dari pembahasan skripsi yang memuat kesimpulan akhir dari penelitian yang berisikan kesimpulan dan saran.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukan di Kementerian ATR/BPN mengenai penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah, dapat disimpulkan bahwa:

1. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kementerian ATR/BPN dilakukan sesuai pasal Pasal 34 ayat (2) yaitu dengan melakukan beberapa tahap, mulai dari pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, hingga penyelesaian kasus. Penyelesaian kasus kemudian diperjelas lagi dalam Pasal 34 ayat (3) yaitu apabila dalam proses seperti pasal 34 ayat (2) diperoleh fakta terdapat cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sehingga terjadi tumpang tindih sertifikat tanah maka akan dilakukan pembatalan produk hukum yaitu pembatalan salah satu sertifikat tanah tersebut.
2. Upaya-upaya yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat tanah yaitu meningkatkan SDM di bidang pengukuran dan pemetaan, melakukan sosialisasi hukum pertanahan oleh Kepala Kantor Kementerian ATR/BPN ke masyarakat

desa, meningkatkan peralatan pengukuran dan pemetaan di Kanwil dan Kantor Pertanahan, melakukan pembinaan dan monitoring ke kanwil dan kantor pertanahan terhadap kasus tumpang tindih, dan mengadakan program PTSL.

## **B. Saran**

1. Alangkah baiknya Kementerian ATR/BPN dalam memfasilitasi perolehan hak atas tanah yang berupa sertifikat tanah dari program PTSL lebih diperketat kembali untuk persyaratannya, agar tidak disalahgunakan oleh pihak lain.
2. Pada penanganan kasus pertanahan seharusnya memperhatikan kasus antar perorangan, karena rata-rata kasus yang terjadi pada perorangan atau kasus yang tidak begitu besar kurang diperhatikan.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 Tentang PRONA.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan dan Penanganan Kasus Pertanahan.

### 2. Buku-Buku

Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Arief, Sidharta, Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori*

*Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama, 2007.

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I- Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertiikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pusaka, 2002.

Chomzah, Ali Achmad, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.

- Departemen Pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Dellyana, Shant, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1988.
- Fatoni, Abdurrahman, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta : Rineka Cipta, 2011.
- Gulo, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : Grasindo, cet.1,2002.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Harsono, Boedi, *Sengketa-Sengketa Tanah Serta Penanggulangannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie S. (Selanjutya disebut Arie S. Hutagalung-I), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005.
- Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efindie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Machmud, Syahrul, *Penegakan Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Dokter Yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Margono, Suyud, *Alternative Dispute Resulution dan Arbitrase*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta: Karunika, 2008.

- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung:Alumni, 1999.
- Parlindungan, A. P., *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Bandung: CV.Mandar Maju, 1999.
- Perangin, Effendi, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: C. V. Rajawali, 1986.
- Puang, Victorianus MH Randa, *Hukum Pendirian Usaha Dan Perizinan*, Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Safudin, Endrik, *Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase*, Malang: Intrans Publishing, 2018.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, Prenada Media Group, 2012.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenamedia Group, 2014.
- Sembiring, Jimmy Joses, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsultasi, & Arbitrase)*, Jakarta: Visimedia, 2011.
- Setiabudi, Jaya, *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*, Jakarta: Suka Buku.
- Soekanto, Soejono dan sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja,Grafindo Persada, 2003.

Suharyono, Hadiwiyono, *Hukum Pertanahan Indonesia: Progesifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Malang: Inteligencia Media, 2020.

Sumarjono, Maria S. W., *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta: Andi Offser, 1982.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Palu: Sinar Grafika, 2006.

Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014.

Sutedi, Ardian, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta: Cipta Jaya, 2006.

Sutiyoso, Bambang, *Penyelesaian Sengketa Bisnis: Solusi Antisipasi Bagi Peminat Bisnis Dalam Menghadapi Sengketa Kini Dan Mendatang*, Yogyakarta: Citra Media, 2006.

Timotius, Kris H., *Pengantar Metodologi Penelitian (Pendekatan Manajemen Pengetahuan Untuk Perkembangan Pengetahuan)*, Yogyakarta: ANDI (Anggota IKAPI), 2017.

Usman, Rachmad, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: Citya Aditya Bakti, 2003.

Winarta, Frans Hendra, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

Yusuf, A. Muri, *Metode Peneitian: Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

### 3. Skripsi/Jurnal

Bela Afriani , “*Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Antara Sertifikat Hak Milik (SHM) Dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang*”, skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Bangka Belitung Balunijuk, 2018.

- Bur, Arifin, Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Riview, vol. 01 No. 02, 2017.
- Faizal, “*Problematika Tumpang Tindih Sertifikat Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Kutai Kartanegara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*”, skripsi, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda.
- Havidz Farizky, “*Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo*”, skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2018.
- Khairina, *Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jurnal Juris, vol.13 No.1, 2014.
- Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum, vol.14 No.3, 2007.
- Novrin Wini Dwi Putri, “*Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kota Palembang*”, skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2016.
- Panget, Ardiles Eric, *Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda*, Jurnal Lex Administratum, Vol.I No.3, 2013.
- Risye Julianti, “*Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta*



*Utara*”, skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021

Slamet Riyadi , “*Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih*”, skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal, 2020.

Suong, Moh. Akli A., *Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Hukum Positif Nasional, Jurnal Media Hukum*, vol.9 No.1, 2021.

#### 4. Internet

<http://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas> , diakses tanggal 17 Januari, pukul 12:15 WIB.

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=YCuTeSHwAwTct/baVDz+oxgEblfCPUV8agKix4JSCMi3EVzo8zAl114gZvtFW8rM> , diakses tanggal 21 Februari 2022, pukul 06:00 WIB.

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=WuXdh9J5OZhznhldes1cQsr1K1vZz9I5QHdn3pLzs7T6xHPvO+eA6b5BujuXpmuR> , diakses tanggal 21 Februari 2022, pukul 08:30 WIB.

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=63sXGJGDUFBDDWsfkFobUKttAdHk16X/clYgxmiBNChOSc0x05zJhf5+CYdtNqA> , diakses tanggal 21 Februari 2022, pukul 09:00 WIB.

<https://www.atrbpn.go.id/menu/detail/40/visi-misi--moto> diakses pada tanggal 20 April 2022 Pukul 10:41 WIB.

<https://www.atrbpn.go.id/menu/detail/204/sekilas> diakses pada tanggal 20 April Pukul 11:58 WIB.

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian\\_Agraria\\_dan\\_Tata\\_Ruang\\_Republik\\_Indonesia#:~:text=Konstitusi%20UUD%201945,-.Tugas%20dan%20Fungsi,Presiden%20dalam%20menyelenggarakan%20pemerintahan%20negara](https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang_Republik_Indonesia#:~:text=Konstitusi%20UUD%201945,-.Tugas%20dan%20Fungsi,Presiden%20dalam%20menyelenggarakan%20pemerintahan%20negara) diakses pada tanggal 20 April 2022 Pukul 12:45 WIB.

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian\\_Agraria\\_dan\\_Tata\\_Ruang\\_Republik\\_Indonesia](https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang_Republik_Indonesia) , diakses pada tanggal 22 April 2022 Pukul 10:18 WIB.

<https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah> diakses tanggal 28 April 2022 Pukul 13:00 WIB

<https://www.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/1687/atasi-kasus-pertanahan-kementerian-atrbpn-tingkatkan-keterampilan-dan-teknik-bernegosiasi-para-mediator-pertanahan> , diakses tanggal 04 Agustus 2022, pukul 09;13 WIB.

<https://www.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/1753/program-pts1-berikemudahan-sertifikasi-tanah> , diakses tanggal 04 Agustus 2022, pukul 09:30 WIB.

<https://www.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/1272/selenggarakan-forumbakohumas-kementerian-atrbpn-sosialisasikan-sertipikat-tanah-elektronik> , diakses tanggal 04 Agustus 2022, pukul 09:37 WIB.

## 5. Wawancara

Teguh, Andina Widya Martha, Wawancara pribadi di Kantor PPAT dan Notaris

Andina Widya Martha Teguh, 04 Agustus 2022.

Wulandari, Novita Dwi, wawancara pribadi di Kantor Kementerian

ATR/BPN, 13 Desember 2021.

Yuliwibowo, Hendry, Wawancara pribadi di Kantor Kementerian ATR/BPN,

23 Juli 2022.

