

**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS  
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL TAHUN 2022-**

**2024**



**SKRIPSI**

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

**OLEH :**

STATE ALESANO SEPTEMBRIAN  
UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA  
PEMBIMBING:  
SURUR ROIQOH, S.H.I., M.H.

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2025**

## ABSTRAK

Tanah merupakan subyek yang paling rentan dalam sengketa, baik antar individu, individu dengan badan hukum, atau bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah. Salah satu kasus sengketa tanah adalah sertifikat tumpang tindih, sertifikat tumpang tindih adalah satu bidang tanah yang memiliki dua sertifikat tanah dan keduanya dimiliki/dikuasai oleh orang yang berbeda. Sengketa sertifikat tanah yang timbul tidak lepas dari kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, baik yang dilakukan oleh masyarakat dalam syarat permohonan dan pengukuran tanah kepada Kantor Pertanahan, kesalahan yang dilakukan karena tidak sesuaiya pemetaan dan pengukuran yang dibuat oleh Kantor Pertanahan, serta kesalahan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Penelitian dilakukan guna menganalisa penyebab terjadi sengketa tumpang tindih serta bagaimana cara penyelesaian sengketa tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yakni sebuah penelitian hukum yang mengkaji aturan hukum (perundang-undangan) yang ada dan akan dipertimbangkan dengan kenyataan berupa data-data empiris yang ada di lapangan. Data-data empiris diperoleh melalui wawancara kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Hasil analisa dalam penelitian ini akan dilakukan dengan metode analisis data kualitatif yaitu mendeskripsikan secara detail tentang peristiwa maupun fenomena tertentu.

Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa pertama, bahwa faktor-faktor terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul terjadinya sengketa tumpang tindih sertifikat tanah diakibatkan karena pemilik tanah tidak menguasai tanahnya, bidang tanah yang diukur belum dipetakan (*plotting*), pengukuran tidak dihadiri oleh perangkat Kalurahan/Desa dan tetangga tanah yang berbatasan, tidak adanya atau tidak terpasangnya batas bidang tanah baik itu patok, dinding, pembatas, atau pagar. Kedua, penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dilakukan dengan mediasi antara pihak yang bersengketa berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Apabila mediasi tidak menemui titik terang, maka penyelesaian dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

**Kata Kunci:** Penyelesaian Sengketa, Tumpang Tindih, Sertifikat Tanah

## **ABSTRACT**

*Land is the most vulnerable subject in disputes, whether between individuals, individuals and legal entities, or even disputes involving the government. One of the land dispute cases is overlapping certificates, where overlapping certificates refer to a piece of land that has two land certificates, both owned/controlled by different individuals. The land certificate disputes that arise are not separate from errors in the land registration process, whether made by the community in the application requirements and land measurement to the Land Office, errors made due to discrepancies in mapping and measurement by the Land Office, as well as errors in the issuance of land rights certificates. The research was conducted to analyze the causes of overlapping land disputes and how to resolve these overlapping disputes at the Bantul District Land Office.*

*This research is an empirical juridical study, which is a legal research that examines existing legal rules (legislation) and will be considered with the reality in the form of empirical data available in the field. Empirical data were obtained through interviews with the Bantul Regency Land Office. The analysis results in this study will be conducted using qualitative data analysis methods, which involve a detailed description of specific events or phenomena.*

*The results of this research explain that firstly, the factors that cause overlapping land title certificates at the Bantul Regency Land Office, the dispute over overlapping land certificates, are caused by the land owner not controlling the land, the plot of land being measured has not been mapped (plotting), the measurement is not attended by the Head of Village/Village and neighbors of the land that borders it, there are no or no boundaries of land plots, be it stakes, walls, barriers or fences. Second, the resolution of disputes over overlapping land title certificates at the Bantul Regency Land Office is carried out by mediation between the disputing parties based on the principle of deliberation to reach a consensus for the good of all parties. If mediation does not reach a conclusion, then a settlement can be made by filing a lawsuit with the State Administrative Court.*

**Keywords:** Dispute Resolution, Overlap, Land Certificate

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

*Assalamualaikum Wr.Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta  
menyarankan perbaikan seperlunya, maka saya selaku pembimbing berpendapat  
bahwa skripsi saudara:

Nama : Alesano Septembrian  
NIM : 21103040118

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas  
Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Tahun 2022-2024

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu  
Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh  
gelar Sarjana Strata Satu dalam bidang Ilmu Hukum.

Dengan ini saya mengharap agar skripsi tersebut di atas dapat segera  
dimunaqasyahkan.

Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 28 Februari 2025  
Pembimbing,



Surur Roiqoh, S.H.I., M.H.  
NIP. 19861113 201903 2 012

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alesano Septembrian

NIM : 21103040118

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL TAHUN 2022-2024” adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis ulang orang lain kecuali pada bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan. Apabila di kemudian hari terbukti terdapat penyimpangan dalam karya ini, maka penyusun siap untuk bertanggung jawab sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 Februari 2025

Yang menyatakan,



Alesano Septembrian  
NIM. 21103040118

## HALAMAN PENGESAHAN



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

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-300/Un.02/DS/PP.00.9/03/2025

Tugas Akhir dengan judul : PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL TAHUN 2022-2024

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ALESANO SEPTEMBRIAN  
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040118  
Telah diujikan pada : Jumat, 07 Maret 2025  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Surur Roiqoh, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 67cf33fa75bd5



Pengaji I  
Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 67cecd3db48821



Pengaji II  
Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 67ce780e40e8

Yogyakarta, 07 Maret 2025

UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.

SIGNED

Valid ID: 67cfac5ed003



## MOTTO

*“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan  
kesanggupannya”*

(QS. Al-Baqarah 2:286)

*“Setetes keringat orang tuaku yang keluar, ada seribu langkahku untuk maju”*

*“Tidak ada mimpi yang gagal, yang ada hanyalah mimpi yang tertunda. Cuma  
sekiranya kalau teman-teman merasa gagal dalam mencapai mimpi, jangan  
khawatir mimpi-mimpi lain bisa diciptakan.”*

(Windah Basudara)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## **KATA PERSEMBAHAN**

Dengan memanjatkan puji syukur atas kehadirat Allah SWT, skripsi ini penulis  
persesembahkan kepada:

Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Nur dan Ibunda Sujiyem yang selalu  
mendukung, mendidik, serta memberikan do'a tiada henti. Mereka adalah orang  
hebat yang selalu menjadi penyemangat saya sebagai sandaran terkuat dari  
kerasnya dunia. Terimakasih banyak atas segala doa, usaha, keringat, dan air  
mata, serta pengorbanan yang menyertai saya sampai di titik ini, semoga Ibu dan  
Ayah bisa hidup lebih lama dan melihat saya menggapai impian saya

Adik tercintaku Gania Musyaffa, terimakasih selalu mendukung dan mendoakan  
saya, semoga kamu tumbuh lebih baik dari kakak.

Keluarga besarku, sahabatku, dan teman-temanku yang selalu memberikan do'a,  
nasihat, menemani dan mendukung penulis serta tempat berbagi ilmu.

Almamater tercinta UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji bagi Allah SWT. Yang telah memberikan karunia dan rahmat-Nya, kepada penyusun, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul “Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Tahun 2022-2024”. Karya sederhana ini penyusun susun dalam rangka memenuhi salah satu syarat mmperoleh gelar sarja strata satu dalam program studi Ilmu Hukum.

Penyusun menyadari bahwa berbagai usaha telah dilakukan untuk menyelesaikan skripsi ini, hasilnya masih jauh dari kata sempurna. Penyusun berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat yang luas bagi para pembaca yang menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.

Penyusun juga sangat menyadari bahwa skripsi ini tidak dapat diselesaikan tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penyusun berterima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini, penyusun menyampaikan terimakasih kepada seluruh pihak yang telah membantu seluruh proses penulisan skripsi ini kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.

3. Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
4. Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H.
5. Dosen Penasihat Akademik, Bapak Khoirul Anam, S.H.I., M.S.I. yang membantu penulis dan memberikan arahan kepada penulis selama perkuliahan.
6. Dosen Pembimbing Skripsi, Ibu Surur Roiqoh, S.H.I., M.H. yang senantiasa meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Segenap staff Pengajar/Dosen Ilmu Hukum yang telah memberikan pembelajaran serta ilmu yang bermanfaat, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Ibu Agoes Silfie Ratna Wulandari, S.I.P., S.H., M.Kn. selaku Narasumber dan seluruh pegawai serta staff Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang telah membantu dan meluangkan waktunya, memberikan informasi dengan sangat terbuka, ramah, dan baik kepada penulis sehingga penulis sangat merasa terbantu dalam proses penelitian guna mendapatkan data pelengkap skripsi.
9. Keluarga penyusun yaitu Bapak Nur, Ibu Sujiyem dan Syaffa, atas segala dukungan, motivasi, semangat dan kasih sayang serta do'a nya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan skripsi dengan sangat baik.

10. Alamarhum Simbah pakung dan Simbah putri, terimakasih atas jasanya merawat penyusun dari bayi hingga beranjak remaja. Do'a dan jasa kalian akan selalu menyertai langkah penulis dan akan di kenang selama hidup penulis.
11. Kepada seseorang yang tidak kalah penting akan kehadirannya dan tidak disangka-sangka, Qotrunnanda Isdandra Putri. Terimakasih telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, baik do'a, waktu, maupun tenaga kepada saya. Telah menjadi rumah dalam segala hal baik itu meneman, mendukung, menghibur dalam kesedihan, mendengar keluh kesah, serta selalu memberi semangat kepada saya. Terimakasih telah menjadi bagian dari hidup saya, semoga kita bisa sukses bersama sesuai dengan apa yang kita impikan.
12. Teman-teman anggota grup "SIDANG MENANTI", Vito, Ghiyas, Aldi, Auliza, Nugi, Aurel, Amel, Audina, dan Putriyul. Walaupun terbentuk karena tidak kesengajaan, tetapi memori kenangan dan *support* dari kalian yang membuat penulis selalu semangat menjalankan kuliah dan juga menyelesaikan skripsi ini. Semoga pertemanan ini akan terus berlanjut, walaupun nanti akan berpisah menuju dunianya masing-masing.
13. Teman-teman KKN 114 UIN Sunan Kalijaga Kelompok 296 Dusun Pringku Desa Pringku Kec. Pringku, Pacitan, yaitu Dendy, Deva, Yonga, Arya, Dhila, Citra, Nida, Afifah, dan Puspa, yang telah memberikan pengalaman berharga dan kebersamaan selama masa KKN penulis.

14. Teman-teman Program Studi Ilmu Hukum Angkatan 2021 terutama Nilam, Nugi, dan Aurel yang telah berjuang bersama-sama dan menyelesaikan perkuliahan serta pembelajaran di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
15. Kepada seluruh pihak yang telah ikut serta membantu dan menyelesaikan tugas akhir skripsi ini yang tidak mungkin penyusun sebutkan satu persatu, penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih atas do'a dan dukungannya, Semoga amal kebaikan yang telah diberikan mendapat balasan dari Allah SWT. serta mendapat limpahan rahmat dan nikmat-Nya.
16. Yang terakhir, terimakasih untuk diri saya sendiri. Alesano Septembrian, karena sudah mampu berjuang sampai ditahap ini. Terimakasih karena sudah selalu kuat dalam menghadapi situasi apapun dengan semangat yang tak pernah pudar dan tak pernah putus asa. Skripsi ini akan menjadi salah satu anugerah terindah dari tuhan yang akan penulis kenang.

Penyusun menyadari bahwa tulisan ini jauh dari sempurna sehingga dengan senang hati penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat membawa manfaat bagi banyak orang. Aamiin.

Yogyakarta, 28 Februari 2025

Alesano Septembrian  
NIM. 21103040118

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PERSEMBAHAN.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
D. Telaah Pustaka.....	9
E. Kerangka Teori .....	14
F. Metode Penelitian.....	20
G. Sistematika Pembahasan .....	24
<b>BAB II TINJAUAN TEORITIK TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH .....</b>	<b>25</b>
A. Tinjauan Teoritik Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah.....	25
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah .....	25
2. Dasar Hukum, Kedudukan, dan Kegunaan .....	27
3. Macam-Macam Sertifikat Hak Atas Tanah.....	30
4. Sertifikat Tanah Cacat Hukum .....	30
B. Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa .....	34
C. Pengaturan Sertifikat Hak Atas Tanah .....	39

D. Prosedur Pendaftaran Tanah.....	42
<b>BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL DAN KEBIJAKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH .....</b>	<b>49</b>
A. Profil dan Struktur Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul .....	49
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	49
2. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan.....	50
3. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul .....	51
4. Susunan Organisasi Kantor Pertanahan .....	51
5. Data Kasus Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul .....	54
B. Prosedur Pengaduan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan .....	54
<b>BAB IV ANALISIS PENYEBAB TERJADINYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DAN PENYELESAIANNYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL .....</b>	<b>61</b>
A. Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul .....	61
B. Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul .....	67
1. Penyelesaian Sengketa Melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul .....	68
2. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) ....	71
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran .....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>78</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>85</b>

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.0 Wawancara dengan Ibu Agoes Silfie Ratna Wulandari, S.I.P., S.H., M.Kn. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada tanggal 16 Desember ..... 84



## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.0 Data Jumlah Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul 2022-2024 .....	54
---	----



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Kewajiban manusia dalam penggunaan serta pemanfaatan tanah adalah harus senantiasa memelihara kelestarian alam dengan lingkungan hidupnya, agar terjaga dengan baik, serasi dan selaras. Penggunaan serta pemanfaatan tanah, haruslah senantiasa menjaga dan memelihara kelestarian maupun kesinambungan hubungan yang selaras serta serasi antara ketentraman hidup manusia di alam. Maka hak atas tanah baik hak milik maupun hak agrarianya, selalu diartikan sebagai fungsi sosial. Karena itu fungsi sosial bukanlah untuk mewujudkan perbuatan ikhlas saling memberi dan menerima hasil kerja, melainkan pada ketaatan memelihara serta menjaga kelestarian alam dalam penggunaan serta pemanfaatan tanah.<sup>1</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, meninggal pun manusia masih memerlukan tanah. Jumlah luasnya tanah yang dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sedangkan jumlah yang membutuhkan tanah terus-menerus bertambah. Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya

---

<sup>1</sup> Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, (Yogyakarta: STPN Press, 2012), hlm. 8.

yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi.<sup>2</sup>

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih di lingkungan masyarakat Indonesia sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah untuk berbagai kebutuhan dasar manusia.<sup>3</sup> Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia, terutama dalam bidang pembangunan perumahan, pertanian, serta industri. Karena begitu pentingnya tanah bagi manusia tersebut, maka perlu adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah, perlu mengusahakan tanda bukti hak oleh pemiliknya, sehingga pada setiap bidang tanah dapat dibuktikan keabsahannya dalam bentuk sertifikat.<sup>4</sup>

Pemerintah Indonesia melalui kebijakannya dalam bidang pertanahan adalah dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria sendiri merupakan undang-undang yang mengatur tentang dasar dan ketentuan penguasaan pemilikan sumber daya agraria nasional. Undang-Undang Pokok Agraria juga merupakan sumber utama lahirnya sistem pertanahan di Indonesia. Tujuan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia serta dapat mewujudkan fungsi bumi dan kekayaan

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 9.

<sup>3</sup> Sri Hajati, dkk., *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2018), hlm. 1.

<sup>4</sup> Pingki Ardiana Indriani, dkk., Peran Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi *Overlapping* Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sukoharjo, *Jurnal Ilmiah Hospitality*, Vol. 11 No. 1 (2022), hlm. 627.

alam sebagai cita-cita negara indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3).<sup>5</sup>

Pokok diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu untuk meletakkan dasar penyusunan hukum agraria nasional yang dapat menjadi alat pembawa keadilan dan kesejahteraan bagi negara maupun rakyat dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Hak atas tanah memberikan perlindungan hukum mengenai siapa pemiliknya, beban diatasnya, kepastian mengenai letak, serta batas dan luas. Hak atas tanah merupakan hak menguasai tanah yang dapat diterima orang lain. Macam-macam jenis dari hak atas tanah adalah seperti, hak milik, hak pakai, hak guna bangunan. Setiap hak atas tanah tersebut mempunyai fungsi sosial seperti hak milik merupakan hak yang terkuat terutama dalam mempertahankan tanah miliknya.<sup>6</sup>

Keberadaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria memberi kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan untuk membangunkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana dicita-citakan dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria tidak lain untuk menjelaskan maksud lain dari kata “dikuasi Negara” sebagai diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dengan demikian Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

---

<sup>5</sup> Ria Fitri, Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20 No. 3 (2018), hlm. 427.

<sup>6</sup> *Ibid.*

Tentang Pokok-Pokok Agraria hanyalah azas-azas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja oleh karena itu disebut Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>7</sup>

Setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang dapat dialihkan serta dibebani hak, maka sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku wajib didaftarkan. Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan pengertian pendaftaran tanah yaitu: “sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan hukum dalam bentuk peta dan daftar, pada bidang-bidang tanah dan satuan rumah, termasuk pemberian bukti hak atas bidang-bidang tanah yang sudah mempunyai hak dan hak milik atas satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.<sup>8</sup> Selain sertifikat hak atas tanah, sertifikat pendaftaran yang diterbitkan oleh pemerintah desa atas lokasi tanah juga dapat menjadi alat bukti lainnya.<sup>9</sup>

Tanah merupakan subyek yang paling rentan dalam sengketa, baik antar individu, individu dengan badan hukum, atau bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah. Salah satu masalah yang muncul dalam pertanahan adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih dengan tanah yang lain. Penerbitan dua sertifikat tanah seringkali menjadi persoalan pertanahan yang sulit diselesaikan

---

<sup>7</sup> Abd. Rahman dan Baso Madiong, *Politik Hukum Pertanahan*, (Bosowa: Bosowa Publishing Group, 2016), hlm. 32.

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 7.

karena lebih dari satu sertifikat dapat diterbitkan dalam satu bidang. Tanah yang terdapat sengketa tersebut juga menimbulkan keresahan bagi masyarakat. Tanah tersebut tidak dapat dikelola oleh pemegang sertifikat atau pihak lain. Keadaan ini tentu sangat merugikan terutama dari segi ekonomi karena tanah yang dihasilkan tidak dapat diolah secara produktif.

Sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, yang selalu terjadi dimanapun itu. Oleh karena itu, sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan sengketa (konflik) tanah, baik secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan, sedangkan faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah (manusia) untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah terus.<sup>10</sup>

Permasalahan pertanahan di Indonesia bersifat structural, artinya permasalahan pertanahan muncul sebagai proses *hegemonic* melalui proses politik yang panjang. Selain itu, dapat melalui serangkaian proses pembuatan kebijakan oleh pemerintah, disamping masalah pertanahan juga muncul sebagai minimnya kesadaran dan pendidikan hukum masyarakat. Jadi pemicu problematika pertanahan di Indonesia disebabkan karena dominannya proses politik, kebijakan

---

<sup>10</sup> Sarjita, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Petanahan*, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), hlm. 1.

pertanahan yang dilakukan dalam kurun waktu yang panjang berdasar pada sejarah bangsa Indonesia.<sup>11</sup>

Salah satu kasus sengketa tanah adalah sertifikat tumpang tindih, sertifikat tumpang tindih adalah satu bidang tanah yang memiliki dua sertifikat tanah dan keduanya dimiliki/dikuasai oleh orang yang berbeda. Sertifikat tumpang tindih atas tanah ini diterbitkan oleh Kantor Pertanahan karena adanya pendataan yang tidak sesuai pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, sehingga menyebabkan terbitnya sertifikat ganda yang berdampak pada penduduk pemilik tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain.<sup>12</sup>

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul periode 2022-2024 menunjukkan adanya 14 kasus tumpang tindih sertifikat hak atas tanah (overlapping). Distribusi kasus menunjukkan 6 sengketa terjadi pada tahun 2022, diikuti oleh 4 sengketa pada tahun 2023, dan 4 sengketa lainnya pada tahun 2024.<sup>13</sup>

Salah satu contoh kasus yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul adalah yang di alami oleh Saudara IE. Ia mempunyai sebidang tanah seluas 290 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 05106/Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diterbitkan tanggal 13 Maret 2003. Karena sudah selama sekitar 12 tahun tidak mengecek tanahnya, ia akhirnya berkeinginan untuk melihat tanahnya dan berniat untuk menjualnya. Saat

---

<sup>11</sup> Iswantoro, Dilematika Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya dalam Perspektif Hukum Positif, *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol. 2 No. 1 (2013), hlm. 46-47.

<sup>12</sup> Ali Ahmad Chomazah , *Sertipikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2007), hlm. 57.

<sup>13</sup> Wawancara dengan Ibu Agoes Silfie Ratna Wulandari, S.I.P., S.H., M.Kn. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada tanggal 16 Desember 2024.

memeriksa tanahnya, IE mendapati patok batas sebelah utara telah bergeser selatan sejauh kurang lebih 2 m dan mendapat informasi dari tetangga bahwa tanah milik Penggugat tersebut diukur oleh Kantor Pertanahan. Karena hal tersebut sertifikat yang ia miliki tumpang tindih dengan sertifikat Hak Milik No. 15018 pada lokasi yang sama. IE kemudian melaporkan kejadian ini kepada pihak Pemerintah Desa dan secara resmi melaporkan sengketa tumpang tindih sertifikat tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul agar dapat segera dilakukan penanganan dan penyelesaian.

Sengketa sertifikat tanah yang timbul tidak lepas dari kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, baik yang kesalahan yang dilakukan karena tidak sesuainya pemetaan dan pengukuran oleh Kantor Pertanahan, kesalahan penerbitan sertifikat hak atas tanah, rendahnya kesadaran pemegang hak untuk memelihara batas bidang tanah yang menyebabkan hilangnya tanda batas.<sup>14</sup> Masalah seperti ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan masyarakat dan menumbuhkan keraguan masyarakat terhadap Kantor Pertanahan. Dengan adanya berbagai permasalahan mengenai sengketa sertifikat tanah tersebut, Semestinya Kantor Pertanahan tidak lepas dari tanggung jawabnya dalam permasalahan yang terjadi.<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk menulis penelitian ini dengan judul PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG

---

<sup>14</sup> Synthia R.E & Iswantoro, Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018, *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol. 8 No. 2 (2019), hlm. 11.

<sup>15</sup> Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 269.

**TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BANTUL TAHUN 2022-2024.**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan dalam penulisan ini, sebagai berikut:

1. Mengapa terjadi sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?

**C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

**1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pemaparan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka penulis memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk menemukan faktor-faktor penyebab sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
- b. Untuk menjelaskan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

**2. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Kegunaan Teoritis
  - 1) Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan di bidang hukum dalam rangka memberikan kontribusi berupa sumbangan pemikiran

mengenai penyelesaian sengketa tanah yang tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

- 2) Untuk menambah bahan referensi dan bahan masukan untuk penelitian selanjutnya.

b. Kegunaan Praktis

1) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan masukan bagi instansi pemerintahan yang terkait, dalam hal ini yaitu Badan Pertanahan Nasional dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemilik tanah dan pemegang sertifikat hak atas tanah.

2) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi masyarakat umum dalam menghadapi sengketa tanah khususnya terhadap sertifikat yang tumpang tindih tersebut, sehingga masyarakat dapat segera melakukan tindakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam menangani sengketa tanah yang mereka alami.

**D. Telaah Pustaka**

Telaah pustaka merupakan hasil penelitian terhadap beberapa literatur atau penelitian terdahulu yang sejenis, namun berbeda dari segi substansinya. Berikut beberapa literatur yang penulis ambil baik berupa skripsi, tesis, jurnal, maupun karya ilmiah lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

*Pertama*, skripsi 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>16</sup> Skripsi ini membahas mengenai dampak hukum terjadinya tumpang tindih Hak Kepemilikan terhadap tanah di 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 dengan penelitian sebelumnya adalah peneliti sebelumnya membahas mengenai dampak hukum terjadinya tumpang tindih Hak Kepemilikan Terhadap Tanah di Kota Jakarta Utara dan tindakan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara dalam menangani tumpang tindih Hak Kepemilikan Tanah, sedangkan penulis ingin mengkaji mengapa terjadi sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

*Kedua*, Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindah Hak Antara Sertifikat Hak Milik (SHM) Dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang” karya Bela Afriani (2018). Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.<sup>17</sup> Skripsi ini membahas tentang penyelesaian sengketa tumpang

---

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> Bella Afriani, “Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindah Hak Antara Sertifikat Hak Milik (SHM) Dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang”, *skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Bangka Belitung, 2018.

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 dengan penelitian sebelumnya adalah penelitian sebelumnya membahas mengenai penyelesaian sengketa tumpang tindih hak antara sertifikat hak milik (SHM) dengan surat keterangan tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang, sedangkan penulis ingin mengkaji mengapa terjadi sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

*Ketiga, 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)” karya Nanda Dwi Puspita Ningrum (2022). Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.<sup>18</sup> Skripsi ini membahas tentang 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. Persamaan dari penelitian adalah sama-sama membahas kasus tumpang tindih sertifikat tanah. Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah peneliti sebelumnya lebih menekankan upaya-upaya yang dilakukan Kementerian ATR/BPN agar tidak terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah.*

---

<sup>18</sup> Nanda Dwi P.N., “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*, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2022.

Sedangkan penulis ingin mengkaji mengapa terjadi sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

*Keempat*, Jurnal yang berjudul “Problematika Tumpang Tindah Sertifikat Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Kutai Kartanegara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” karya Faizal (2021). Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda.<sup>19</sup> Jurnal 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 Dasar 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 Dasar Pokok-Pokok Agraria. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tumpang tindih kepemilikan tanah. Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah peneliti sebelumnya membahas tentang faktor-faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat kepemilikan tumpang tindih/*overlapping* di Kabupaten Kutai Kartanegara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan upaya Kantor Pertanahan Kutai Kartanegara dalam menyelesaikan sengketa tanah atas terbitnya sertifikat kepemilikan yang

---

<sup>19</sup> Faizal, “Problematika Tumpang Tindah Sertifikat Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Kutai Kartanegara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.7 No.1 (2020).

tumpang tindih/*overlapping* di Kabupaten Kutai Kertanegara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sedangkan penulis ingin mengkaji mengapa terjadi sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

*Kelima*, Jurnal yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)” karya Thania Audria Radina, Nur Adhim, dan Triyono (2021). Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.<sup>20</sup> Jurnal ini membahas faktor-faktor penyebab terjadinya overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Persamaannya adalah sama-sama membahas penyelesaian sengketa tanah (*overlapping*). Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah peneliti sebelumnya membahas faktor-faktor penyebab terjadinya *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sedangkan penulis ingin mengkaji mengapa terjadi sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

---

<sup>20</sup> Thania Audria Radina, dkk., “Penyelesaian Sengketa Tanah *Overlapping* Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)”, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 10 No. 2 (2021).

## E. Kerangka Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Menurut Gustav Radbruch kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Radbruch mengungkapkan tiga aspek penting, yakni keadilan (*justice*), kepastian (*certainty*), dan kemanfaatan (*pupossiveness*) atau biasa dikenal dengan *future legal framework* atau cita hukum (*recht idee*). Hukum tanpa kepastian tidak dapat digunakan sebagai pedoman dalam kehidupan sosial masyarakat luas. Sehingga masyarakat sangat berharap dengan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian masyarakat akan berperilaku lebih tertib.<sup>21</sup>

Dari ketiga aspek yang dipaparkan oleh Radbruch bahwa ada skala prioritas yang harus dilaksanakan, yang pertama adalah keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir adalah kepastian hukum. Tanpa kepastian hukum, masyarakat tidak tahu harus berbuat apa sehingga timbul kekhawatiran. Melihat dari pernyataan tersebut maka Kepastian merupakan salah satu sarana mewujudkan keadilan tersebut. Gustav Radbruch dalam pemikirannya mengemukakan empat faktor dasar yang erat kaitannya dengan teori kepastian hukum, diantaranya:<sup>22</sup>

- a. Hukum merupakan hukum positif atau biasa disebut perundang- undangan;
- b. Hukum dibentuk berdasarkan kenyataan (fakta);

---

<sup>21</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 20.

<sup>22</sup> *Ibid.*

- c. Fakta yang ada dalam hukum harus dipaparkan dengan jelas agar tidak terjadi kekeliruan;
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Menurut beliau adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatanya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.<sup>23</sup>

Gustav Radbruch memaparkan bahwa kemanfaatan yang diartikan sebagai tujuan hukum yang harus ditujukan pada sesuatu yang berfaedah atau memiliki manfaat. Hukum pada hakikatnya bertujuan untuk menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan bagi orang banyak. Bahwa negara dan hukum diciptakan untuk manfaat sejati yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat. Kemanfaatan hukum perlu

---

<sup>23</sup> Dino Rizka Afdhali dan Taufiqurrohman Syahuri, Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau Dari Perspektif Teori Tujuan Hukum, *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6 No. 2 (2023), hlm. 558.

diberikan perhatian, karena hukum ini selalu diidentikkan dengan peraturan yang bisa jadi peraturan ini tidak sempurna dan tidak aspiratif serta tidak mengakomodir nilai-nilai yang ada dalam masyarakat.<sup>24</sup>

Menurut Gustav Radbruch, keadilan sudah cukup apabila kasus-kasus yang sama diperlakukan dengan cara yang sama. Bagi Gustav Radbruch, keadilan memiliki beberapa arti, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Keadilan dimaknai sebagai sifat atau kualitas pribadi. Keadilan subjektif sebagai keadilan sekunder adalah pendirian atau sikap, pandangan dan keyakinan yang diarahkan kepada terwujudnya keadilan objektif sebagai keadilan yang primer.
- b. Sumber keadilan berasal dari hukum positif dan cita hukum (*Rechtsidee*).
- c. Inti dari keadilan adalah kesamaan.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan. Jadi, secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakukan serta adil adalah pedoman kelakukan yang harus

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 559.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 560.

menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.<sup>26</sup>

Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang pertama dan kedua. Teori ini dalam konteks pertanahan menekankan bahwa hukum harus jelas, tetap, dan dapat diterapkan secara konsisten, sehingga memberikan perlindungan bagi pemilik tanah yang sah serta mencegah terjadinya sengketa. Teori ini digunakan untuk menemukan faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tumpang tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Teori ini juga digunakan untuk menganalisa mengenai proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, apakah penyelesaiannya dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku secara adil, sah, dan meminimalisir sengketa tanah di kemudian hari.

## 2. Teori Administrasi Pertanahan

Menurut Rusmadi Murad, administrasi pertanahan adalah sekumpulan kewenangan yang dimiliki pemerintah di bidang pertanahan dengan menggunakan sumber daya untuk mencapai tujuan pemerintahan dan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Administrasi pertanahan ini dalam rangka menjalankan suatu mekanisme administrasi dan ketatalaksanaan sebagai bagian dari pelayanan publik agar tujuan tersebut di atas dapat tercapai dengan tertib dan baik kepada masyarakat. Landasan hukum dalam UUD 1945 mengenai administrasi pertanahan terdapat dalam Bab XIV tentang kesejahteraan sosial, Pasal

---

<sup>26</sup> Ananda, Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastianhukum/>, diakses pada tanggal 28 Februari 2025 Pukul 14.15 WIB.

33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>27</sup>

Terlepas dari pengertian tentang administrasi pertanahan, yang perlu dicapai dalam pelaksanaan administrasi adalah terwujudnya tertib administrasi pertanahan, yaitu:<sup>28</sup>

- a. Setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai data fisik dan yuridis, penguasaan, penggunaan, nilai tanah, jenis tanah dan jenis hak yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap.
- b. Terdapat mekanisme prosedur/tata cara pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan murah, namun menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsekuensi.
- c. Penyimpanan warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertifikatan tanah telah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

Adapun tujuan dari administrasi pertanahan adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>

- a. Komponen yuridis memegang kendali utama dalam administrasi pertanahan untuk mendapatkan kepastian hak atas tanah.
- b. Komponen Regulator yang penting untuk dihubungkan dengan pembangunan dan penggunaan lahan.

---

<sup>27</sup> Rusmadi Murad, *Administrasi Pemerintahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, (Bandung: Bandar Maju, 2013), hlm. 23.

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Trismara, Pelayanan Pembuatan Surat Keterangan Pelepasan Hak Atas Tanah Di Kantor Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda, *E-Journal Administrasi Negara*, Vol. 3 No. 1 (2015), hlm. 356.

- c. Komponen fiskal lebih mengutamakan pada pemberian pajak lahan yang menunjang perekonomian.
- d. Manajemen informasi, untuk memberi berbagai kelengkapan data yang memuat tiga aspek di atas yaitu fiskal kadaster dalam nilai dan pajak, dan pembagian wilayah dari sistem informasi yang lain dalam perencanaan dan pematuhan peraturan yang berkaitan.

Tujuan administrasi pertanahan adalah sebagai berikut.<sup>30</sup>

- 1. Memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah.
- 2. Mendukung pembangunan ekonomi dengan cara mengatur penggunaan tanah agar lebih produktif.
- 3. Meningkatkan keadilan sosial dengan memastikan bahwa akses terhadap tanah dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat.

Dalam penelitian ini, teori administrasi pertanahan digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang pertama yaitu menganalisis mengenai faktor-faktor penyebab sengketa tumpang tindih sertifikat tanah dengan meneliti aspek-aspek administrasi yang berhubungan dengan pendaftaran, pengukuran, dan pengelolaan informasi pertanahan. Administrasi pertanahan yang tidak efektif dapat menyebabkan kesalahan dalam penerbitan sertifikat, yang berujung pada konflik kepemilikan tanah.

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dan studi kepustakaan (*library research*). Pada penelitian lapangan akan dilakukan wawancara dan observasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul guna mendapatkan data-data empiris di lapangan. Untuk studi kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan mengkaji sumber bacaan seperti peraturan perundangan, jurnal, skripsi, tesis, serta buku yang memiliki kaitan dengan pembahasan penelitian

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan secara jelas mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan objek yang diteliti, yaitu terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Yuridis empiris merupakan sebuah metode pendekatan penelitian hukum yang mengkaji aturan hukum (perundang-undangan) yang ada dan akan dipertimbangkan dengan kenyataan berupa data-data empiris yang ada di lapangan.

### 4. Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari objeknya.<sup>31</sup> Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari wawancara dan juga observasi. Fakta-fakta tersebutlah yang akan menjadi dasar dalam penelitian ini. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara dan observasi pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang relevan dengan penelitian ini.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang digunakan untuk melengkapi data primer yang berasal dari:

##### 1) Bahan hukum primer

Yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara umum (peraturan perundang-undangan), di antaranya:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

---

<sup>31</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 137.

e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

2) Bahan hukum sekunder

Yaitu bahan hukum yang digunakan untuk memberikan tambahan penjelasan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku, jurnal, karya ilmiah, laporan hukum, dan media cetak ataupun elektronik.

3) Bahan hukum tersier

Yaitu bahan hukum yang dapat melengkapi informasi dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yakni berupa Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), serta bahan tambahan lainnya.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

### a. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data melalui proses Tanya jawab lisan yang berlangsung secara satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancara dan jawaban akan diberikan oleh yang diwawancara.<sup>32</sup> Wawancara yang dilakukan oleh penulis adalah dengan melakukan wawancara secara terstruktur. Peneliti menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan spesifik yang akan dilaksanakan dengan

---

<sup>32</sup> Abdurahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 105.

Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

b. Studi Dokumentasi

Teknik dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data yang sudah diolah, seperti data kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, penelusuran kepustakaan serta membaca literatur yang memiliki relevansi dengan penelitian.

6. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, yang beralamat di Jl. Ringroad Timur, Manding, TIRENGGO, Kec. Bantul, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55714. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada kesesuaian dengan objek yang akan diteliti oleh penulis.

7. Analisis Data

Analisis data merupakan proses yang penting dalam penelitian. Hal ini dikarenakan tahap yang dilakukan untuk memecahkan masalah yang diteliti oleh peneliti. Analisis data merupakan sekumpulan kegiatan yang dilakukan penulis ketika data-data sudah terkumpul dan dianggap sudah memenuhi, kemudian penulis akan melakukan tahap analisi data. Tahap analisis data tersebut dilakukan dengan metode analisis data kualitatif yaitu mendeskripsikan secara detail tentang situasi, kegiatan atau peristiwa maupun fenomena tertentu.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 330.

## G. Sistematika Pembahasan

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

Bab *pertama*, merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, yaitu mengenai tinjauan umum tentang sertifikat hak atas tanah, teori kepastian hukum, dan teori administrasi pertanahan.

Bab *ketiga*, yaitu berisi gambaran umum tentang Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang membahas struktur organisasi dan gambaran umum terkait prosedur pengaduan serta penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Bab *keempat*, bab ini berisi tentang uraian pembahasan, yaitu mengapa terjadi tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Bab *kelima*, bab ini merupakan penutup dari pembahasan yang memuat kesimpulan dan saran dari penulis yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan oleh penulis pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa faktor-faktor terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul terjadinya sengketa tumpang tindih sertifikat tanah diakibatkan karena pemilik tanah tidak memanfaatkan tanahnya, bidang tanah yang diukur belum dipetakan (plotting), pengukuran tidak dihadiri oleh perangkat Kalurahan/Desa dan tetangga tanah yang berbatasan, serta tidak adanya atau tidak terpasangnya batas bidang tanah baik itu patok, dinding, pembatas, atau pagar.
2. Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dilakukan dengan mediasi antara pihak yang bersengketa berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Apabila mediasi tidak menemui titik terang, maka penyelesaian dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

#### **B. Saran**

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah memperdalam analisis mengenai efektivitas metode penyelesaian sengketa yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan, karena penelitian ini belum membahasnya secara mendalam. Penelitian mendatang dapat mengevaluasi sejauh mana keberhasilan penyelesaian sengketa, baik melalui

jalur non-litigasi maupun litigasi, serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam implementasi kebijakan tersebut.



## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

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

### **Buku**

Chomazah, Ali Achmad. 2007. *Sertipikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.

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

Fatoni, Abdurahman. 2003. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Kencana.

- Hajati, Sri, dkk. 2018. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Margono, Suyud. 2004. *ADR (Alternative Dispute Resolution) & Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Murad, Rusmadi. 2013. *Administrasi Pemerintahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Bandung: Bandar Maju.
- Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni.
- Perangin, Effendi. 1986. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: CV. Rajawali.
- Rahardjo, Satjipto. 2012. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahman, Abd. dan Baso Madiong. 2016. *Politik Hukum Pertanahan*, Bosowa: Bosowa Publishing Group.
- Safudin, Endrik. 2018. *Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase*, Malang: Intrans Publishing.
- Santoso, Urip. 2011. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.
- Santoso, Urip. 2009. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Sarjita. 2005. *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Petanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka.
- Sembiring, Jimmy Jose. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa Di luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Setiawan, Amiruddin. 2024. *Administrasi Pertanahan*, Majalengka: Perkumpulan Rumah Cemerlang Indonesia.

- Soesangobeng, Herman. 2012. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press.
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kualitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- Sumarjono, Maria S. W. 1982. *Puspita Serangkum: Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta: Andi Offset.
- Sutedi, Andrian. 2012. *Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutiyoso, Bambang. 2006. *Penyelesaian Sengketa Bisnis: Solusi Antisipasi Bagi Peminat Bisnis Dalam Menghadapi Sengketa Kini Dan Mendatang*, Yogyakarta: Citra Media.
- Usman, Rachmad. 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Yusuf, A. M. 2014. *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Wahyuni, Purwaningdyah Murti dan Agus Wahyudi. 2014. *Administrasi Pertanahan*, Jakarta: Universitas Terbuka.
- Afdhali, Dino Rizka dan Taufiqurrohman Syahuri. (2023) Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau Dari Perspektif Teori Tujuan Hukum, *Collegium Studiosum Journal*, 6(2) 558-560.
- Angga, La Ode & Barzah Latupono. (2020). Mediasi Pertanahan sebagai Model Alternatif Penyelesaian Sengketa Hak Ulayat Antara Masyarakat Adat Desa

- Eti dengan Pemerintah di Kabupaten Seram Bagian Barat Provinsi Maluku,  
*Jurnal Kosmik Hukum*, 20(2) 117.
- Audria, Radina Thania, dkk. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah *Overlapping* Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang),  
*Diponegoro Law Journal*, 10(2).
- Bur, Arifin & Desi Apriani. (2017). Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubunganya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *UIR Law Review*, 1(2) 132-133.
- Faizal. (2020). Problematika Tumpang Tindah Sertifikat Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Kutai Kartanegara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1).
- Fitri, Ria. (2018). Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3) 427.
- Ilyas, Adam. (2020). Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Yuridis*, 1(1) 7.
- Indriani, P.A., Susilowardani, & Desi S. (2022). Peran Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi *Overlapping* Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sukoharjo, *Jurnal Ilmiah Hospitality*, 11(1) 627.

- Iswantoro, dan Synthia R.E. (2019). Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018, *Jurnal Supremasi Hukum*, 8(2) 11.
- Iswantoro. (2013). Dilematika Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya dalam Perspektif Hukum Positif, *Jurnal Supremasi Hukum*, 2(1) 46-47.
- Kaunang, Mikha Ch. (2016). Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Lex Crimen*, 5(4) 70-71.
- Khairina. (2014). Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia, *Jurnal Juris*, 13(1) 33-35.
- Korompis, Syendy A. (2018). Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Privatum*, 6(1) 23.
- Mudjiono. (2007). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan, *Jurnal Hukum*, 14(3) 465.
- Sukma, Zhilla Permata Radela & Aminah. (2024). Kendala yang Dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Batas Tanah, *UNES Law Review*, 6(3) 9574.
- Tjandra, Odelia Christy Putri. (2021). Efektivitas Pelaksanaan Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Damai Dalam Kasus Perceraian, *Jurnal Sapientia et Virtus*, 6(2) 119.

Trismara. 2015. Pelayanan Pembuatan Surat Keterangan Pelepasan Hak Atas Tanah Di Kantor Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda, *E-Jurnal Administrasi Negara*, 3(1) 356.

### **Skripsi**

Afriani, Bella. (2018). *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Antara Sertifikat Hak Milik (SHM) Dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Kota Pangkalpinang*, (Skripsi, Universitas Bangka Belitung).

Julianti, Risye. (2021). *Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah di Kota Jakarta Utara*, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).

Lassa, Herculanus Ricardo. (2014). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya)*, (Skripsi, Universitas Tanjungpura Pontianak).

Ningrum, Nanda Dwi P. (2022). *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, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta).

### **Lain-lain**

Ananda, Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,  
<https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, diakses pada tanggal 28 Februari 2025 Pukul 14.15 WIB.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten

Bantul, [https://kab-bantul.atrbpn.go.id/visi-dan-misi-kantor-pertanahan-](https://kab-bantul.atrbpn.go.id/visi-dan-misi-kantor-pertanahan-kabupaten-bantul)

[kabupaten-bantul](#) diakses pada tanggal 20 Januari 2025 Pukul 14.05 WIB.

Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Tugas dan

Fungsi Kantor Wilayah ATR/BPN dan Kantor Pertanahan,

<https://diy.atrbpn.go.id/tugas-dan-fungsi> diakses pada 22 Februari 2025

Pukul 19.00 WIB.

### **Wawancara**

Wawancara dengan Ibu Agoes Silfie Ratna Wulandari, S.I.P., S.H., M.Kn. selaku

Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada tanggal 16 Desember 2024.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA