

**KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN TERHADAP TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
(STUDI KASUS KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SIMALUNGUN)**

SKRIPSI

OLEH

**PADUAN GEGLION ANTONIUS NAIBAHO
20.840.0251**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/8/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)12/8/25

**KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN TERHADAP TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
(STUDI KASUS KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SIMALUNGUN)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana
di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

OLEH:

**PADUAN GEGLION ANTONIUS NAIBAHO
20.840.0251**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 12/8/25

Access From (repository.uma.ac.id)12/8/25

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

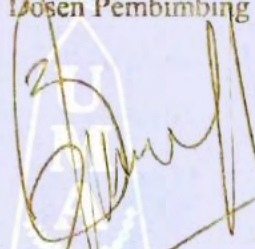
Judul Skripsi : Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap
Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi kasus
Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)

Nama : Paduan Geglion Antonius Naibaho

NPM : 20.840.0251

Fakultas : Hukum

Disetujui Oleh
Dosen Pembimbing



(Dr. M. Yusrizal Adi Syahputra, S.H., M.H.)
Pembimbing

Dekan Fakultas Hukum



(Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H.)
Dekan

TANGGAL LULUS:

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar serjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 28 April 2025



Paduan Geglion Antonius Naibaho
20.840.0251

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Paduan Geglion Antonius Naibaho
NPM : 20.840.0251
Program Studi : Ilmu Hukum Perdata
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik atas Tanah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 28 April 2025
Yang menyatakan



Paduan Geglion Antonius Naibaho

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Paduan Geglion Antonius Naibaho
Tempat/ Tgl Lahir : Medan, 07 Agustus 2001
Alamat : Jl. Kopi 12 No 06
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Katholik
Status Pribadi : Belum menikah

2. Data Orang Tua :

Ayah : Drs. Moren Naibaho, M.Si.
Ibu : Dearmarita Saragih
Anak ke : 5 dari 5 Bersaudara

3. Pendidikan

SD Budi Murni 2 Medan : Lulus Tahun 2013
SMP Santo Thomas 1 Medan : Lulus Tahun 2016
SMA Santo Thomas 1 Medan : Lulus Tahun 2019
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional : Lulus Tahun 2020

KATA PENGANTAR

Pertama kali penulis ucapkan Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunianya sehingga skripsi ini berhasil diselesaikan. Skripsi ini berjudul “Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)” Merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung sebagai bantuan dan motivasi terhadap penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan menyusun skripsi ini, penulis banyak memperoleh pendidikan, bimbingan, dan bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak. Terutama dan paling terkhusus kepada Orang Tua Penulis yang sangat perhatian dan mendukung. Oleh sebab itu pada kesempatan ini dengan hati yang tulus penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Dr. Rafiqi, S.H, M.Kn, selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H., selaku Ketua Perogram Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area
5. Bapak Dr. Muhammad Yusrizal Adi Syahputra, S.H, M.H, selaku Pembimbing yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan, dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
6. Ibu Dr. Montayana Meher, S.H, M.Kn. selaku Sekretaris yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan, dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
7. Ibu Dr. Rafiqi, S.H, M.Kn, selaku Sekretaris pada setiap Seminar dan Sidang skripsi saya yang telah banyak memberikan dukungan dan arahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
8. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membimbing dan mendidik penulis dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
9. Seluruh Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membantu penulis dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
10. Seluruh Rekan-Rekan Mahasiswa Angkatan 2020 Regular B dan Regular C Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak memberikan informasi, motivasi dan semangat kepada penulis selama perkuliahan sampai dengan penyelesaian skripsi ini.
11. Kepada Kakak Penulis Rinsa Dilow Rensi Naibaho, Sepni Maria Gorety Naibaho, Puteri Hoasi Perpetua Naibaho dan Veni Anastasia Naibaho, yang selalu memberikan support dan semangat terhadap

penulis dalam menyelesaikan skripsi ini,

12. Kepada KokO yaitu Army Monica Berliana Sibagariang, Ladyssa Monica Patricia Silalahi, Viona Valencia Kesara Sianipar, dan Rachel Angelina Rouli Siagian, yang selalu memberikan motivasi terhadap kehidupan penulis.
13. Kepada Neta, Rara, dan Aik yang selalu menemani, membantu, mensupport penulis dalam penulisan dan penyelesaian skripsi

Penulis menyadari bahwa tugas akhir/skripsi ini masih memiliki kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tugas akhir/skripsi ini. Penulis berharap tugas akhir/skripsi ini dapat bermanfaat baik untuk kalangan pendidikan maupun masyarakat. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih.

Penulis



Paduan Geglion Antonius Naibaho

ABSTRAK

KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN TERHADAP TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)

OLEH:

PADUAN GEGLION ANTONIUS NAIBAHO

NPM: 208400251

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Permasalahan tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah sering kali menjadi faktor kurangnya kepastian hukum dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah. Akibatnya, sengketa ini dapat berlarut-larut dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bersengketa, serta mengganggu ketertiban masyarakat. Penelitian ini mengkaji apa saja yang menjadi faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Simalungun, dan yang menjadi mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan terhadap tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah serta kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya terkait kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Simalungun. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum empiris, data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dan studi dokumentasi di Kantor BPN Kabupaten Simalungun. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tumpang tindih sertifikat disebabkan oleh faktor internal seperti keterbatasan pemetaan digital dan sumber daya, serta faktor eksternal seperti perubahan wilayah administratif dan kurangnya kesadaran masyarakat. Mekanisme penyelesaian sengketa dilakukan sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 tahun 2020, meliputi tahapan pengkajian hingga penerbitan keputusan pembatalan. Upaya menjamin kepastian hukum dilakukan melalui penerapan asas publikasi negatif bertendensi positif, penggunaan yurisprudensi MA, implementasi pemetaan digital, dan Program PTSL. Meskipun menghadapi tantangan, upaya-upaya ini telah menunjukkan hasil positif dalam mengurangi dan mencegah kasus tumpang tindih sertifikat di Kabupaten Simalungun.

Kata Kunci: Kepastian hukum, sengketa pertanahan, tumpang tindih sertifikat, hak milik atas tanah, Badan Pertanahan Nasional.

ABSTRACT

LEGAL CERTAINTY IN LAND DISPUTE RESOLUTION REGARDING OVERLAPPING LAND OWNERSHIP CERTIFICATES (Case Study at the National Land Agency Office of Simalungun Regency)

BY:

PADUAN GEGLION ANTONIUS NAIBAH

NPM: 208400251

CIVIL LAW FIELD

The problem of overlapping land ownership certificates often became a factor causing the lack of legal certainty and justice for land rights holders. Consequently, this dispute could be prolonged and caused legal uncertainty for disputing parties, as well as disrupted public order. This research examined the factors causing overlapping land ownership certificates at the National Land Agency Office of Simalungun Regency, the dispute resolution mechanism regarding overlapping land ownership certificates, and legal certainty in land dispute resolution, particularly related to overlapping land ownership certificates in Simalungun Regency. The research method used was empirical legal research, data were collected through in-depth interviews and documentation studies at the BPN Office of Simalungun Regency. The results showed that overlapping certificates were caused by internal factors such as the limitation of digital mapping and resources, as well as external factors such as changes in administrative regions and lack of public awareness. The dispute resolution mechanism was carried out in accordance with the Regulation of the Minister of ATR/BPN No. 21 of 2020, including the stages of study to the issuance of a cancellation decision. Efforts to ensure legal certainty were carried out through the application of the negative publication principle with positive tendencies, the use of Supreme Court jurisprudence, the implementation of digital mapping, and the PTSL Program. Although facing challenges, these efforts had shown positive results in reducing and preventing overlapping certificate cases in Simalungun Regency.

Keywords: *Legal Certainty, Land Disputes, Overlapping Certificates, Land Ownership Rights, National Land Agency*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	11
1.3. Tujuan Penelitian.....	11
1.4. Manfaat Penelitian.....	12
1.5. Keaslian Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1. Tinjauan Umum tentang Kepastian Hukum	16
2.1.1. Pengertian Kepastian Hukum.....	16
2.1.2. Tujuan Kepastian Hukum.....	17
2.1.3. Teori-Teori Kepastian Hukum	19
2.1.4. Prinsip Kepastian Hukum.....	20
2.1.5. Syarat Terwujudnya Kepastian Hukum	22
2.1.6. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepastian Hukum	23
2.2. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan	25
2.2.1. Pengertian Sengketa Pertanahan	25
2.2.2. Bentuk-Bentuk Sengketa Pertanahan	26
2.2.3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan	28
2.2.4. Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan	30
2.3. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	32
2.3.1. Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	32

2.3.2.	Syarat dan Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	34
2.3.3.	Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	35
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		37
3.1.	Waktu dan Tempat Penelitian	37
3.1.1.	Waktu Penelitian	37
3.1.2.	Tempat Penelitian.....	37
3.2.	Metodologi Penelitian	37
3.2.1.	Jenis Penelitian	37
3.2.2.	Jenis Data	38
3.2.3.	Teknik Pengumpulan Data	40
3.2.4.	Analisis Data	41
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		44
4.1.	Faktor Penyebab Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.....	44
4.1.1.	Faktor Internal	44
4.1.1.1	Belum Dilakukannya Pemetaan Digital (Plotting) pada Bidang Tanah Terdaftar	45
4.1.1.2	Keterbatasan Sumber Daya di Kantor Pertanahan	46
4.1.1.3	Proses Birokrasi yang Panjang	48
4.1.2.	Faktor Eksternal	49
4.1.2.1	Perubahan Wilayah Administratif Tanpa Penyesuaian Data Sertifikat.....	50
4.1.2.2	Kurangnya Kesadaran dan Partisipasi Masyarakat	53
4.1.2.3	Dinamika Perubahan Wilayah yang Cepat.....	54
4.2.	Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun	56
4.2.1.	Penanganan Sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.....	57
4.2.2.	Pembatalan Sertifikat Cacat Administrasi/Yuridis	58
4.2.3.	Penerbitan Keputusan Pembatalan oleh Kantor Wilayah BPN	64

4.3.	Kepastian Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun	70
4.3.1.	Penerapan Asas Publikasi Negatif Bertendensi Positif	72
4.3.2.	Pembebanan Tanggung Jawab Kebenaran Berkas pada Pemohon.....	76
4.3.3.	Penggunaan Yurisprudensi MA terkait Sertifikat Ganda.....	80
4.3.4.	Pelaksanaan Pemetaan Digital (<i>plotting</i>)	84
4.3.5.	Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	89
4.3.6.	Kewajiban Plotting pada Setiap Layanan Pertanahan.....	92
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....		97
5.1.	Simpulan.....	97
5.2.	Saran	98
DAFTAR PUSTAKA.....		100
LAMPIRAN.....		105

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Kasus Sengketa Kantor Pertanahan di Kabupaten Simalungun	6
Tabel 1.2. Kasus Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Simalungun Tahun 2023	7
Tabel 3.1. Rencana Waktu Penelitian	37
Tabel 4.1. Bagan Alur Penyelesaian Sangketa Pertanahan Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor BPN Simalungun	56
Tabel 4.2. Data Kasus dan Jenis Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Simalungun Tahun 2023-2024.....	70



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia sebagai sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis, sosial, dan budaya. Tanah menjadi faktor produksi utama dalam kegiatan pertanian dan perkebunan yang merupakan sumber mata pencaharian bagi sebagian besar masyarakat Indonesia. Di sisi lain, tanah juga mempunyai nilai sosial dan budaya yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia yang masih memegang teguh adat istiadat dan tradisi leluhur. Oleh karena perannya yang sangat vital ini, penguasaan dan pemanfaatan tanah harus diatur secara adil dan bijaksana untuk mencegah terjadinya konflik dan sengketa.¹

Untuk mewujudkan pengelolaan tanah yang adil dan tertib, kepastian hukum dalam penguasaan tanah menjadi faktor krusial. Dengan adanya kepastian hukum, hak-hak atas tanah dapat dilindungi, dan setiap orang dapat memperoleh haknya secara sah tanpa ada gangguan dari pihak lain. Kepastian hukum juga memastikan bahwa setiap proses administrasi pertanahan dilakukan secara transparan dan akuntabel, sehingga mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang dan korupsi.² Tanpa kepastian hukum, akan timbul ketidakpastian dan ketidakadilan dalam penguasaan tanah yang dapat memicu konflik dan sengketa berkepanjangan.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2019), hlm. 23.

² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2018), hlm. 95.

Landasan hukum yang menjamin kepastian hukum dalam penguasaan tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. UUPA mengatur hubungan antara manusia dengan tanah, serta mengatur hak-hak atas tanah. Salah satu prinsip utama UUPA adalah menjamin kepastian hukum dalam hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tujuan mewujudkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.³ Untuk menjamin kepastian hukum, UUPA mewajibkan pemberian sertifikat hak atas tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang kuat dan dapat dipertahankan di hadapan hukum. Sertifikat tanah memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi pemegang hak atas tanah, serta melindungi dari gangguan pihak lain yang tidak berhak.⁴

Namun dalam praktiknya, masih terdapat berbagai permasalahan dan sengketa pertanahan yang terjadi, seperti tumpang tindih sertifikat, konflik kepemilikan tanah, dan penguasaan tanah secara ilegal. Hal ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti kelemahan dalam administrasi pertanahan, kurangnya sosialisasi dan penegakan hukum, serta adanya kepentingan tertentu yang ingin menguasai tanah secara tidak sah.⁵ Kondisi ini tentu bertentangan dengan prinsip kepastian hukum yang hendak diwujudkan oleh UUPA. Salah satu permasalahan krusial yang sering terjadi dan menjadi ancaman bagi kepastian hukum pertanahan adalah tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah.

Tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah merupakan kondisi di mana terdapat dua atau lebih sertifikat yang diterbitkan untuk objek tanah yang sama,

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴ Urip Santoso, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2022), hlm. 67.

⁵ Farid Tri Pramudji, "Sengketa Pertanahan dan Upaya Penyelesaiannya di Indonesia", *Jurnal Hukum Pertanahan*, Vol. 6, No. 1 (2020), hlm. 89.

baik sebagian maupun seluruhnya. Dengan kata lain, terdapat tumpang tindih data yuridis maupun data fisik atas bidang tanah tersebut.⁶ Permasalahan tumpang tindih sertifikat dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti kesalahan dalam pengukuran dan pemetaan, manipulasi data, atau bahkan penyalahgunaan wewenang dalam penerbitan sertifikat. Faktor lain yang turut berkontribusi adalah kurangnya koordinasi antara instansi terkait dalam pengelolaan data pertanahan, serta masih rendahnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah.

Tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah dapat menyebabkan konflik dan sengketa pertanahan yang berkepanjangan. Masing-masing pemegang sertifikat akan mengklaim bahwa dirinya adalah pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut, sehingga dapat memicu perselisihan dan bahkan tindakan anarkis.⁷ Sengketa semacam ini seringkali sulit untuk diselesaikan karena melibatkan kepentingan dan ego masing-masing pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Akibatnya, sengketa ini dapat berlarut-larut dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bersengketa, serta mengganggu ketertiban masyarakat.

Permasalahan tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah berdampak pada kepastian hukum dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat yang seharusnya menjadi bukti kepemilikan yang kuat dan dapat dipertahankan di hadapan hukum menjadi tidak lagi memberikan perlindungan hukum yang memadai. Pemegang sertifikat akan mengalami kerugian baik dari segi ekonomi maupun psikologis akibat ketidakpastian status kepemilikan tanahnya.⁸ Selain itu,

⁶ Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 112.

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Sengketa Tanah: Strategi Penyelesaiannya*, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2020), hlm. 45.

⁸ Farid Tri Pramudji, *Op.cit.*, hlm. 93.

tumpang tindih sertifikat juga bertentangan dengan prinsip keadilan dalam penguasaan tanah, karena salah satu pihak akan dirugikan haknya meskipun telah memiliki sertifikat secara sah. Kondisi ini tentu tidak sesuai dengan tujuan UUPA untuk mewujudkan kepastian dan keadilan hukum dalam penguasaan tanah.

Permasalahan tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah memerlukan penanganan yang serius dan komprehensif dari pemerintah dan lembaga terkait. Diperlukan upaya untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan, meningkatkan kualitas sumber daya manusia, serta menerapkan sanksi yang tegas bagi oknum yang terlibat dalam praktik penerbitan sertifikat ganda.⁹ Salah satu lembaga yang memiliki peran krusial dalam upaya penanganan permasalahan ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah non-kementerian yang bertanggung jawab dalam bidang pertanahan di Indonesia. BPN memiliki tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.¹⁰ Salah satu peran utama BPN adalah menyelesaikan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan yang terjadi di masyarakat, termasuk kasus-kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah. Dalam menjalankan perannya ini, BPN memiliki kewenangan yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Kewenangan BPN dalam penanganan kasus tumpang tindih sertifikat meliputi mediasi antara para pihak yang bersengketa, penelitian dan verifikasi data pertanahan, serta pemberian rekomendasi penyelesaian sengketa. Proses ini

⁹ Badan Pertanahan Nasional, *Petunjuk Teknis Penanganan Sengketa Tumpang Tindih Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BPN, 2021), hlm. 8.

¹⁰ Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

dilakukan dengan mengedepankan pendekatan musyawarah dan mufakat untuk mencapai solusi yang adil bagi semua pihak. Namun, apabila upaya mediasi tidak membuahkan hasil, BPN dapat memberikan rekomendasi penyelesaian sengketa secara hukum melalui pengadilan.¹¹

Dalam menjalankan perannya, BPN menghadapi berbagai tantangan yang tidak mudah. *Pertama*, terbatasnya sumber daya manusia yang memiliki kompetensi dan integritas dalam menangani kasus-kasus kompleks seperti tumpang tindih sertifikat. *Kedua*, masih terdapat kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, seperti kurangnya koordinasi antar instansi terkait dan ketidakakuratan data pertanahan. *Ketiga*, adanya kepentingan-kepentingan tertentu yang ingin mempertahankan status quo agar dapat mengeksploitasi kondisi tumpang tindih sertifikat untuk keuntungan pribadi atau kelompok.¹²

BPN juga menghadapi tantangan lain berupa resistensi dari masyarakat yang enggan mematuhi putusan atau rekomendasi penyelesaian sengketa. Hal ini dapat disebabkan oleh kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga ini atau adanya ego masing-masing pihak yang merasa dirugikan dengan keputusan tersebut.¹³ Kondisi ini tentu menghambat upaya BPN dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan tanah di Indonesia. Tantangan tersebut juga tercermin dalam studi kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Simalungun.

¹¹ Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

¹² Badan Pertanahan Nasional, *Laporan Kinerja BPN Tahun 2022*, (Jakarta: BPN, 2023), hlm. 27.

¹³ Nurhasan Ismail, "Problematisa Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 7, No. 2 (2018), hlm. 231-248.

Sebagai salah satu wilayah dengan potensi konflik pertanahan yang tinggi, Kabupaten Simalungun tentu saja menghadapi berbagai jenis permasalahan dan sengketa terkait pertanahan. Data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun menunjukkan bahwa dalam beberapa tahun terakhir, terdapat beragam kasus sengketa pertanahan yang ditangani, mulai dari tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah hingga sengketa ganti rugi tanah untuk pembangunan. Berikut adalah rangkuman kasus-kasus sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Simalungun dalam kurun waktu 2021 hingga proyeksi 2024:¹⁴

Tabel 1.1.
Kasus Sengketa Kantor Pertanahan di Kabupaten Simalungun

No	Permasalahan/Sengketa	2021	2022	2023	Total
1	Tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah	15	20	18	53
2	Sengketa batas tanah/encroachment	8	12	10	20
3	Sengketa kepemilikan tanah adat/ulayat	5	7	6	18
4	Sengketa akibat kesalahan administrasi	3	4	3	10
5	Sengketa peralihan hak atas tanah	2	3	2	7
6	Sengketa ganti rugi tanah untuk pembangunan	4	6	5	15

Sumber: BPN Kabupaten Simalungun, 2024

Ket: Angka-angka dalam tabel menunjukkan jumlah kasus yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun pada tahun bersangkutan.

Berdasarkan data pada Tabel 1.1 di atas, dapat dilihat bahwa kasus sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah merupakan jenis permasalahan yang paling sering terjadi di Kabupaten Simalungun. Dalam kurun waktu tiga tahun, dari 2021 hingga 2023, total terdapat 53 kasus sengketa terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun. Pada tahun 2021, tercatat 15 kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah. Angka ini terus meningkat di tahun 2022, dengan 20 kasus yang dilaporkan. Meski diproyeksikan akan sedikit menurun di

¹⁴ Data diolah dari Laporan Tahunan Penanganan Sengketa Pertanahan Kantor BPN Kabupaten Simalungun Tahun 2021 dan 2022, serta proyeksi untuk tahun 2023 dan 2024 berdasarkan tren sebelumnya

tahun 2024, namun permasalahan ini tampaknya masih akan menjadi isu utama di bidang pertanahan di Kabupaten Simalungun dengan 18 kasus yang terjadi pada tahun 2023.

Dari total 18 kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang terjadi di Kabupaten Simalungun pada tahun 2023, terdapat beberapa penyebab utama yang dapat diidentifikasi. Penyebab-penyebab tersebut antara lain meliputi konflik antara pemegang sertifikat dengan penggarap atau pemilik tanah adat, kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertifikat, serta adanya klaim kepemilikan ganda atas sebidang tanah oleh pihak-pihak yang berbeda. Rincian jumlah kasus berdasarkan penyebabnya dapat dilihat pada tabel berikut:¹⁵

Tabel 1.2.
Kasus Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Simalungun Tahun 2023

No	Penyebab Tumpang Tindih Sertifikat	Jumlah Kasus (2023)
1	Konflik dengan penggarap atau pemilik tanah adat	6
2	Kesalahan administrasi	4
3	Klaim kepemilikan ganda	8
Total		18

Sumber: BPN Kabupaten Simalungun, 2024

Dari tabel tersebut, dapat dilihat bahwa pada tahun 2023, kasus tumpang tindih sertifikat yang disebabkan oleh klaim kepemilikan ganda menjadi penyumbang terbesar, dengan 8 kasus yang diperkirakan terjadi. Hal ini mungkin disebabkan oleh kurangnya koordinasi dan verifikasi data antar instansi terkait, serta masih adanya kesalahpahaman atau sengketa kepemilikan tanah yang belum terselesaikan dengan baik. Selanjutnya, terdapat 6 kasus yang melibatkan konflik antara pemegang sertifikat dengan penggarap atau pemilik tanah adat. Kondisi ini mencerminkan adanya potensi gesekan antara sistem pertanahan formal dan hak-

¹⁵ Data diolah dari Laporan Tahunan Penanganan Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Tahun 2023.

hak masyarakat adat atas tanah ulayat mereka. Sementara itu, sebanyak 4 kasus tumpang tindih sertifikat diperkirakan disebabkan oleh kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertifikat tanah.

Salah satu kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang cukup menyita perhatian terjadi di Desa Tanjung Mulia, Kecamatan Tanah Jawa, Kabupaten Simalungun. Dalam kasus ini, terdapat dua sertifikat hak milik yang berbeda yang mencakup sebagian lahan yang sama. Kedua pihak pemegang sertifikat mengklaim menjadi pemilik sah atas lahan tersebut, sehingga menimbulkan konflik berkepanjangan.¹⁶

Kasus bermula ketika seorang warga Desa Tanjung Mulia, Bapak Andika Pratama, mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang dibelinya dari pemilik sebelumnya pada tahun 2015. Setelah melalui proses administrasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Bapak Andika pada tahun 2017. Namun, tidak lama berselang, muncul klaim kepemilikan atas sebagian lahan yang sama dari seorang warga lain, Ibu Ratna Sari, yang juga memiliki sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun pada tahun 2019. Kedua sertifikat tersebut ternyata mencakup area tanah yang sebagian tumpang tindih, meskipun data dan batas-batas tanah yang tertera pada sertifikat berbeda.¹⁷

Kasus ini kemudian menjadi sengketa berkepanjangan antara Bapak Andika dan Ibu Ratna, masing-masing dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik yang sah. Kedua pihak merasa memiliki hak atas lahan yang sama dan

¹⁶ Rina Sulistyawati, "Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah di Kabupaten Simalungun," *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol. 4, No. 2 (2020), hlm. 115.

¹⁷ Data Sertifikat Hak Milik Nomor 123/Desa Tanjung Mulia dan Nomor 456/Desa Tanjung Mulia, Kantor Petrtanahan Kabupaten Simalungun.

menuntut pengakuan kepemilikan secara penuh. Upaya mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun belum membuahkan hasil, karena kedua pihak tetap bersikukuh dengan klaim masing-masing. Sengketa ini pun akhirnya dibawa ke pengadilan untuk mendapatkan putusan hukum yang mengikat.¹⁸

Kasus tersebut mengungkap adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, di mana terjadi tumpang tindih penerbitan sertifikat hak milik atas sebidang lahan yang sama. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan para pihak yang seharusnya mendapatkan kepastian kepemilikan atas tanah mereka. Kondisi tersebut menunjukkan urgensi untuk melakukan penelitian lebih lanjut guna mengkaji kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat, serta menemukan solusi dan rekomendasi yang efektif.

Urgensi untuk melakukan penelitian terhadap kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah menjadi semakin penting. Hal ini dilatarbelakangi oleh masih banyaknya kasus-kasus serupa yang terjadi di berbagai wilayah di Indonesia, termasuk di Kabupaten Simalungun yang menjadi fokus penelitian ini. Melalui penelitian yang mendalam, diharapkan dapat ditemukan akar permasalahan serta solusi yang efektif untuk mengatasi persoalan tumpang tindih sertifikat ini.

Salah satu aspek krusial yang perlu dikaji adalah efektivitas dan konsistensi penerapan hukum dalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat. Penelitian ini diperlukan untuk memastikan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa dilakukan secara adil dan sesuai dengan peraturan

¹⁸ Mukhtar Zamzami, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mekanisme Mediasi di Kantor Pertanahan," *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan*, Vol. 2, No. 1 (2018), hlm. 67.

perundang-undangan yang berlaku, serta tidak merugikan hak-hak dari para pihak yang bersengketa.¹⁹ Dengan demikian, kepastian hukum dalam penguasaan tanah dapat terjamin, dan konflik serta sengketa tumpang tindih sertifikat dapat diminimalisir.

Penelitian ini juga diharapkan dapat menghasilkan rekomendasi dan solusi konkret dalam menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini sangat penting untuk melindungi hak-hak pemegang sertifikat tanah dari potensi konflik atau sengketa yang dapat merugikan mereka.²⁰ Temuan dan rekomendasi dari penelitian ini juga dapat menjadi masukan berharga bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan instansi terkait lainnya dalam meningkatkan kinerja penanganan kasus tumpang tindih sertifikat. Lebih lanjut, penelitian ini diperlukan untuk memetakan pola dan karakteristik kasus-kasus tumpang tindih sertifikat di berbagai wilayah, sehingga dapat dirumuskan strategi penanganan yang lebih spesifik dan tepat sasaran. Hal ini penting mengingat setiap daerah memiliki kondisi dan permasalahan yang berbeda-beda dalam hal pertanahan. Hasil penelitian juga dapat menjadi dasar penyempurnaan peraturan perundang-undangan terkait pertanahan, khususnya dalam hal penerbitan sertifikat dan penyelesaian sengketa.²¹ Dengan adanya regulasi yang lebih baik, maka kepastian hukum dalam penguasaan tanah dapat lebih terjamin.

Dengan adanya kepastian hukum yang kuat dalam bidang pertanahan, maka investasi dan pembangunan di sektor ini dapat lebih terjamin dan

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, "Kepastian Hukum dalam Penguasaan dan Penggunaan Tanah," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 44, No. 3 (2014), hlm. 315.

²⁰ Badan Pertanahan Nasional, "Strategi Nasional Penyelesaian Sengketa Pertanahan," (Jakarta: BPN, 2021), hlm. 12-15.

²¹ Muhammad Bakri, "Reformasi Hukum Pertanahan dan Implikasinya terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan," *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 8, No. 1 (2019), hlm. 91.

berkembang secara berkelanjutan. Hal ini pada akhirnya akan mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat secara luas.²² Melalui penelitian dengan judul "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)" secara komprehensif, diharapkan dapat ditemukan solusi tepat dalam mengatasi permasalahan tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah, sehingga kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pihak dapat terwujud secara optimal.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan terhadap tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun?
3. Bagaimana kepastian hukum terhadap penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

²² Nurhasan Ismail, "Problematika Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 7, No. 2 (2018), hlm. 231.

2. Menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan terhadap tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.
3. Menganalisis kepastian hukum terhadap penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebaga berikut.

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum pertanahan terkait faktor penyebab timbulnya sengketa tumpang tindih sertifikat.
 - b. Menambah khazanah pengetahuan mengenai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan khususnya terkait tumpang tindih sertifikat.
 - c. Menganalisis kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan terhadap tumpang tindih sertifikat.
2. Manfaat Praktis
 - a. Memberikan input bagi instansi terkait seperti BPN dalam merumuskan kebijakan pencegahan tumpang tindih sertifikat.
 - b. Menjadi bahan evaluasi bagi BPN dalam menyempurnakan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan.
 - c. Menjadi referensi bagi masyarakat untuk menyelesaikan masalah tumpang tindih sertifikat.

1.5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Perpustakaan Universitas Medan Area dan penelusuran melalui media internet yang berkaitan dengan judul penelitian "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)" diantaranya:

1. M.S. Harahap Siregar, Tahun 2018, Universitas Medan Area, "Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang", Objek: Sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Deli Serdang, Subjek: Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Metode: Yuridis normatif, Hasil: Mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi dan penyelesaian di pengadilan.
2. R.M. Siagian, Tahun 2019, Universitas Medan Area, "Analisis Yuridis Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Langkat", Objek: Sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Langkat, Subjek: Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, Metode: Yuridis empiris, Hasil: Faktor penyebab tumpang tindih sertifikat dan upaya penyelesaiannya.
3. A.R. Lubis, Tahun 2020, Universitas Sumatera Utara, "Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Medan", Objek: Sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di

Kota Medan, Subjek: Kantor Pertanahan Kota Medan, Metode: Yuridis normatif, Hasil: Mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi dan penyelesaian di pengadilan.

4. M.Y. Nasution, Tahun 2021, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Asahan", Objek: Sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Asahan, Subjek: Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, Metode: Yuridis empiris, Hasil: Faktor penyebab tumpang tindih sertifikat dan upaya penyelesaiannya.
5. M.H. Siregar, Tahun 2018, Universitas Medan Area, "Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai", Objek: Sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Serdang Bedagai, Subjek: Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, Metode: Yuridis normatif, Hasil: Mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi dan penyelesaian di pengadilan.
6. E.P. Sirega, Tahun 2019, Universitas Medan Area, "Analisis Yuridis Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Batubara", Objek: Sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Batubara, Subjek: Kantor Pertanahan Kabupaten Batubara, Metode: Yuridis empiris, Hasil: Faktor penyebab tumpang tindih sertifikat dan upaya penyelesaiannya.
7. S.M. Harahap, Tahun 2020, Universitas Sumatera Utara, "Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Binjai", Objek: Sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di

Kota Binjai, Subjek: Kantor Pertanahan Kota Binjai, Metode: Yuridis normatif, Hasil: Mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi dan penyelesaian di pengadilan.

8. M.R. Nasution, Tahun 2021, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Labuhan Batu", Objek: Sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Labuhan Batu, Subjek: Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu, Metode: Yuridis empiris, Hasil: Faktor penyebab tumpang tindih sertifikat dan upaya penyelesaiannya.

Penelitian ini mempunyai *novelty* dan *gap research* dengan 8 penelitian sebelumnya, penelitian ini berfokus pada kepastian hukum penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Simalungun, yang belum dibahas secara khusus dalam penelitian-penelitian sebelumnya. Penelitian ini akan menganalisis secara mendalam mekanisme penyelesaian sengketa, faktor-faktor penyebab, dan upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dalam memberikan kepastian hukum terhadap kasus-kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di wilayah tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum tentang Kepastian Hukum

2.1.1. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian hukum mengandung beberapa pengertian menurut para ahli.

1. Menurut Satjipto Rahardjo, kepastian hukum adalah "suatu jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan dapat dilaksanakan." Kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat dengan menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban setiap individu sesuai dengan hukum yang berlaku.²³
2. Dalam buku "Pengantar Ilmu Hukum" yang diterbitkan oleh Badan Penerbit Universitas Diponegoro, kepastian hukum didefinisikan sebagai "suatu keadaan di mana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi terikat dan benar-benar berperilaku sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku." Kepastian hukum mencakup kepastian dalam penerapan hukum, kepastian dalam pelaksanaan hukum, dan kepastian dalam penegakan hukum.²⁴
3. Menurut Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (PSHK), kepastian hukum adalah "suatu kondisi di mana aturan-aturan hukum yang ada menjadi dasar yang tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, termasuk oleh negara." Kepastian hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan

²³ Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, (Jakarta: UKI Press, 2006), hlm. 135.

²⁴ Badan Penerbit Universitas Diponegoro, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2019), hlm. 65.

terhadap hak-hak individu dan menjamin terciptanya ketertiban dalam masyarakat.²⁵

4. Dalam jurnal "Pandecta" yang diterbitkan oleh Universitas Negeri Semarang, kepastian hukum diartikan sebagai "suatu keadaan di mana hukum itu dapat diberlakukan secara konsisten, tidak berubah-ubah, dan menjadi pedoman bagi setiap orang."⁴ Kepastian hukum menjamin bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh individu atau lembaga negara sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁶

Dari beberapa sumber di atas, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum merupakan suatu kondisi di mana aturan-aturan hukum yang ada dapat diterapkan secara konsisten, tidak berubah-ubah, dan menjadi pedoman bagi setiap orang untuk bertindak dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Kepastian hukum bertujuan untuk menjamin perlindungan terhadap hak-hak individu, menciptakan ketertiban dalam masyarakat, dan menjamin pelaksanaan hukum secara adil dan konsisten.

2.1.2. Tujuan Kepastian Hukum

Tujuan kepastian hukum menurut para ahli antara lain:

1. Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya "Menenal Hukum: Suatu Pengantar," tujuan kepastian hukum adalah "untuk menjamin adanya ketertiban, keamanan, dan kedamaian dalam masyarakat dengan cara menegakkan hukum secara tegas dan konsisten." Kepastian hukum

²⁵ Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, *Kepastian Hukum dan Penegakan Hukum di Indonesia*, (Jakarta: PSHK, 2021), hlm. 12.

²⁶ Rudi Hartono, "Kepastian Hukum dalam Penegakan Hukum di Indonesia," *Pandecta*, Vol. 14, No. 1 (2020), hlm. 89.

diperlukan untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan dan menjamin perlindungan terhadap hak-hak individu dalam masyarakat.²⁷

2. Dalam jurnal "Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum" yang diterbitkan oleh Pusat Penelitian dan Pengembangan Sistem Hukum Nasional Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan HAM, tujuan kepastian hukum adalah "untuk memberikan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang dari penguasa dan menjamin bahwa setiap orang dapat memperoleh haknya yang dijamin oleh hukum."²⁸
3. Menurut Fence M. Wantu dalam bukunya "Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan," tujuan kepastian hukum adalah "untuk menciptakan ketertiban dan keteraturan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara."²⁹ Kepastian hukum diperlukan untuk menjamin bahwa setiap orang dapat mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajibannya serta mendapatkan perlindungan hukum yang sama.
4. Dalam buku "Pengantar Ilmu Hukum" yang diterbitkan oleh Badan Penerbit Universitas Diponegoro, tujuan kepastian hukum adalah "untuk menjamin pelaksanaan hukum secara konsisten, tidak berubah-ubah, dan menjadi pedoman bagi setiap orang dalam bertindak dan bersikap."³⁰ Kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2019), hlm. 145.

²⁸ Pusat Penelitian dan Pengembangan Sistem Hukum Nasional, "Kepastian Hukum dalam Sistem Hukum Indonesia," *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, Vol. 12, No. 1 (2018), hlm. 24.

²⁹ Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 68.

³⁰ Badan Penerbit Universitas Diponegoro, *Op.cit.*, hlm. 67.

Dari beberapa sumber di atas, dapat disimpulkan bahwa tujuan utama dari kepastian hukum adalah untuk menjamin ketertiban, keamanan, dan kedamaian dalam masyarakat, mencegah terjadinya kesewenang-wenangan, memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak individu, dan menciptakan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

2.1.3. Teori-Teori Kepastian Hukum

Terdapat beberapa teori yang menjelaskan dan memberi sudut pandang mengenai kepastian hukum. Berikut adalah teori-teori kepastian hukum yang dijelaskan:³¹

1. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch

Gustav Radbruch, seorang ahli hukum dari Jerman, menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum, selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum menjadi hal yang sangat penting karena tanpa kepastian hukum, maka hukum itu sendiri tidak akan memiliki arti apa-apa. Radbruch menekankan bahwa kepastian hukum harus dijadikan prioritas utama dalam pembentukan dan penegakan hukum.

2. Teori Kepastian Hukum menurut Hans Kelsen

Hans Kelsen, seorang ahli hukum dari Austria, mengembangkan teori tentang hierarki norma hukum yang dikenal sebagai "Stufenbau des Rechts" atau "The Hierarchy of Legal Norms". Dalam teori ini, Kelsen menyatakan bahwa kepastian hukum dapat dicapai melalui pembentukan aturan-aturan hukum secara hierarkis dan berjenjang, di mana setiap aturan

³¹ Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 68.

hukum harus memiliki dasar validitas yang bersumber dari aturan hukum yang lebih tinggi.

3. Teori Kepastian Hukum menurut Utrecht

Dalam buku "Pengantar Ilmu Hukum", dikemukakan teori kepastian hukum menurut Utrecht. Utrecht menyatakan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu:

- a. Kepastian dalam arti hukum itu sendiri, yang berarti bahwa setiap norma hukum harus dibuat dengan jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan dalam penerapannya.
- b. Kepastian dalam arti pelaksanaan hukum, yang berarti bahwa setiap hukum harus dilaksanakan secara konsisten dan tidak sewenang-wenang oleh aparat penegak hukum.

Ketiga teori di atas memberikan perspektif yang berbeda namun saling melengkapi dalam menjelaskan konsep kepastian hukum. Secara umum, kepastian hukum menekankan pentingnya kejelasan, konsistensi, dan penegakan hukum yang adil dalam upaya menciptakan ketertiban dan keadilan di masyarakat.

2.1.4. Prinsip Kepastian Hukum

Beberapa prinsip yang harus dipenuhi untuk mewujudkan kepastian hukum, antara lain:³²

1. Prinsip Legalitas (*Legaliteit Beginsel*)

Prinsip ini menyatakan bahwa setiap tindakan atau perbuatan hukum harus berdasarkan pada hukum yang berlaku. Tidak ada suatu perbuatan yang dapat dihukum atau dikenai sanksi jika tidak ada aturan hukum yang

³² Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 68.

mengaturnya terlebih dahulu. Prinsip ini juga disebut dengan asas "nullum crimen, nulla poena sine praevia lege poenali" yang berarti tidak ada perbuatan pidana dan tidak ada hukuman tanpa ada undang-undang terlebih dahulu.

2. Prinsip Non-Retroaktif

Prinsip ini mengatur bahwa aturan hukum tidak boleh berlaku surut (tidak retroaktif). Artinya, suatu aturan hukum hanya dapat diberlakukan pada peristiwa atau perbuatan yang terjadi setelah aturan hukum tersebut diberlakukan. Prinsip ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak individu.

3. Prinsip Undang-Undang yang Berlaku Umum

Prinsip ini menyatakan bahwa aturan hukum harus bersifat umum dan mengikat secara universal terhadap setiap orang atau subjek hukum. Tidak boleh ada aturan hukum yang bersifat khusus atau diskriminatif yang hanya berlaku untuk golongan atau kelompok tertentu.

4. Prinsip Kepercayaan Terhadap Tindakan Negara

Prinsip ini menekankan bahwa setiap tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah harus dapat dipercaya dan diyakini sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Negara harus memberikan kepastian hukum dalam setiap tindakannya agar dapat dipercaya oleh masyarakat.

5. Prinsip Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Sewenang-wenang

Prinsip ini mengatur bahwa setiap individu harus mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh

pihak lain, termasuk negara atau pemerintah. Kepastian hukum bertujuan untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan dan menjamin terlaksananya keadilan bagi setiap individu.

Kelima prinsip tersebut merupakan landasan penting yang harus dipenuhi untuk mewujudkan kepastian hukum dalam suatu sistem hukum yang baik. Dengan menerapkan prinsip-prinsip ini, kepastian hukum dapat terjamin dan memberikan perlindungan serta keadilan bagi setiap individu dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

2.1.5. Syarat Terwujudnya Kepastian Hukum

Agar kepastian hukum dapat terwujud dalam suatu sistem hukum, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi sebagai berikut:³³

1. Adanya aturan hukum yang jelas dan tidak multitafsir. Aturan hukum harus dituangkan dalam bahasa yang jelas, tidak ambigu, dan tidak menimbulkan penafsiran yang beragam. Aturan hukum yang multitafsir dapat menimbulkan ketidakpastian dan kebingungan dalam penerapannya.
2. Aturan hukum harus konsisten dan tidak saling bertentangan. Dalam suatu sistem hukum, aturan-aturan hukum harus konsisten satu sama lain dan tidak boleh saling bertentangan. Jika terdapat pertentangan antara aturan hukum, maka akan menimbulkan ketidakpastian dalam penerapannya.
3. Lembaga penegak hukum yang konsisten dan tidak memihak. Agar kepastian hukum dapat terwujud, diperlukan lembaga penegak hukum yang konsisten dalam menerapkan aturan hukum secara adil dan tidak

³³ Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 68.

memihak. Lembaga penegak hukum tidak boleh bersikap sewenang-wenang atau diskriminatif dalam menegakkan hukum.

4. Adanya pemahaman dan kesadaran hukum dari masyarakat. Kepastian hukum juga membutuhkan pemahaman dan kesadaran hukum dari masyarakat. Masyarakat harus memahami aturan hukum yang berlaku dan mematuhi dengan sukarela. Kesadaran hukum yang rendah dapat menghambat terwujudnya kepastian hukum.
5. Adanya jaminan perlindungan hukum bagi setiap individu. Kepastian hukum harus memberikan jaminan perlindungan hukum bagi setiap individu tanpa diskriminasi. Setiap orang harus diperlakukan sama di hadapan hukum dan mendapatkan perlindungan yang setara.

Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, kepastian hukum dapat terwujud dalam suatu sistem hukum yang baik. Kepastian hukum memberikan jaminan bagi individu untuk mengetahui hak dan kewajibannya, serta memberikan perlindungan hukum yang adil dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

2.1.6. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu aspek penting dalam penegakan hukum dan keadilan di suatu negara. Namun, terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi terwujudnya kepastian hukum diantaranya sebagai berikut:³⁴

1. Faktor Substansi Hukum

Substansi hukum atau aturan hukum itu sendiri menjadi faktor utama yang mempengaruhi kepastian hukum. Aturan hukum yang jelas, konsisten, dan tidak bertentangan satu sama lain akan memberikan kepastian dalam

³⁴ Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 68.

penerapannya. Sebaliknya, aturan hukum yang multitafsir, tidak jelas, dan saling bertentangan akan menimbulkan ketidakpastian hukum.

2. Faktor Penegak Hukum

Penegak hukum, seperti hakim, jaksa, polisi, dan lembaga peradilan, memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum. Apabila penegak hukum bertindak konsisten, adil, dan tidak memihak dalam menerapkan aturan hukum, maka kepastian hukum akan terwujud. Namun, jika penegak hukum bertindak sewenang-wenang atau diskriminatif, kepastian hukum akan terancam.

3. Faktor Sarana dan Prasarana Hukum

Ketersediaan sarana dan prasarana hukum yang memadai, seperti lembaga peradilan, penjara, dan fasilitas lainnya, juga mempengaruhi kepastian hukum. Jika sarana dan prasarana hukum tidak memadai, maka penegakan hukum akan terhambat, dan kepastian hukum akan sulit diwujudkan.

4. Faktor Budaya Hukum Masyarakat

Budaya hukum masyarakat, yaitu sikap dan perilaku masyarakat terhadap hukum, juga mempengaruhi kepastian hukum. Jika masyarakat memiliki kesadaran dan pemahaman hukum yang baik, serta patuh terhadap aturan hukum, maka kepastian hukum akan lebih mudah diwujudkan. Sebaliknya, jika masyarakat memiliki budaya hukum yang rendah, kepastian hukum akan sulit terwujud.

5. Faktor Politik dan Kebijakan Pemerintah

Situasi politik dan kebijakan pemerintah juga dapat mempengaruhi kepastian hukum. Jika pemerintah mendukung penegakan hukum dan

memberikan kebijakan yang konsisten dengan aturan hukum, maka kepastian hukum akan terjamin. Namun, jika pemerintah mengambil kebijakan yang bertentangan dengan aturan hukum atau terjadi instabilitas politik, kepastian hukum akan terancam.

Kelima faktor tersebut saling terkait dan mempengaruhi satu sama lain dalam upaya mewujudkan kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan upaya yang komprehensif dan sinergis dari berbagai pihak untuk memastikan terpenuhinya kepastian hukum dalam suatu sistem hukum yang baik.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan

2.2.1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan merupakan suatu permasalahan yang sering terjadi di Indonesia, terutama terkait dengan kepemilikan dan penguasaan tanah. Berikut adalah penjelasan pengertian sengketa pertanahan menurut beberapa sumber:

1. Menurut Buku "Penanganan Sengketa Pertanahan" yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sengketa pertanahan didefinisikan sebagai "perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan/atau persepsi antara orang perorangan dan/atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguatan atas suatu bidang tanah tertentu, batas-batasnya, maupun luasnya."³⁵
2. Dalam Jurnal "Bhumi" yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN, sengketa pertanahan diartikan sebagai "situasi di mana terdapat dua atau lebih pihak yang saling mempertahankan haknya atas sebidang tanah, baik

³⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Penanganan Sengketa Pertanahan*, (Jakarta: ATR/BPN, 2020), hlm. 3.

secara hukum maupun secara fisik, sehingga menimbulkan konflik kepentingan di antara mereka."³⁶

3. Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mendefinisikan sengketa pertanahan sebagai "perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa memiliki hak atas sebidang tanah tertentu, sehingga menimbulkan persengketaan hukum untuk mempertahankan hak masing-masing."³⁷
4. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, sengketa pertanahan adalah "perbedaan pendapat mengenai kedudukan hukum atau hak atas tanah, penguasaan, penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan tanah."³⁸

Dari beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa sengketa pertanahan merupakan suatu situasi di mana terdapat perbedaan pendapat, persepsi, atau kepentingan antara dua pihak atau lebih terkait dengan status penguasaan, kepemilikan, batas-batas, luas, atau hak atas sebidang tanah tertentu.

2.2.2. Bentuk-Bentuk Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan dapat terjadi dalam berbagai bentuk dan jenis, untuk sengketa pertanahan dapat dikelompokkan sebagai berikut:³⁹

1. Sengketa Kepemilikan Tanah

³⁶ Rini Ariyanti, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi," *Jurnal Bhumi*, Vol. 5, No. 2 (2019), hlm. 172

³⁷ Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN, *Sengketa Pertanahan di Indonesia: Analisis dan Penyelesaian*, (Jakarta: BPN, 2018), hlm. 12.

³⁸ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 1 Angka 3.

³⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Ibid.*, hlm. 5-8.

Sengketa ini terjadi akibat adanya tumpang tindih kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah oleh dua pihak atau lebih yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut. Sengketa ini dapat disebabkan oleh faktor seperti sertifikat ganda, pemalsuan dokumen, atau penerbitan sertifikat yang cacat hukum.

2. Sengketa Batas Tanah

Sengketa ini terjadi karena adanya perbedaan persepsi atau klaim dari pihak-pihak yang bersengketa mengenai batas tanah yang dimiliki atau dikuasai. Sengketa batas tanah sering terjadi antara pemilik tanah yang berbatasan atau antara pemilik tanah dengan pemerintah terkait batas tanah negara.

3. Sengketa Pemanfaatan Tanah

Sengketa ini terjadi karena adanya perbedaan pandangan atau kepentingan antara pihak-pihak yang bersengketa dalam memanfaatkan sebidang tanah tertentu. Misalnya, sengketa antara pemilik tanah dengan pihak lain yang mengklaim memiliki hak untuk memanfaatkan tanah tersebut.

4. Sengketa Akibat Pengadaan Tanah

Sengketa ini terjadi ketika proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan oleh pemerintah atau pihak swasta tidak berjalan dengan baik dan menimbulkan ketidakpuasan dari pemilik tanah.

5. Sengketa Akibat Pendudukan Tanah

Sengketa ini terjadi karena adanya pendudukan atau penggarapan tanah oleh pihak yang tidak memiliki hak atas tanah, baik secara sengaja atau tidak.

6. Sengketa Akibat Penerbitan Izin Usaha di Atas Tanah

Sengketa ini terjadi ketika terdapat tumpang tindih antara kepemilikan atau penguasaan tanah dengan izin usaha yang diterbitkan oleh pemerintah, seperti izin pertambangan, perkebunan, atau kehutanan.

Bentuk-bentuk sengketa pertanahan tersebut dapat saling terkait dan tumpang tindih, sehingga dalam praktiknya sengketa pertanahan dapat melibatkan lebih dari satu jenis sengketa. Penyelesaian sengketa pertanahan harus dilakukan dengan memperhatikan faktor-faktor dan latar belakang yang menyebabkan terjadinya sengketa tersebut.

2.2.3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme, baik secara litigasi (melalui pengadilan) maupun non-litigasi (di luar pengadilan). Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan sebagai berikut:⁴⁰

1. Penyelesaian Secara Litigasi

Penyelesaian sengketa pertanahan secara litigasi dilakukan melalui proses peradilan, baik di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maupun Pengadilan Umum. Mekanisme penyelesaian secara litigasi meliputi:

a. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Penyelesaian sengketa pertanahan di PTUN dapat dilakukan jika sengketa terjadi akibat adanya keputusan tata usaha negara yang

⁴⁰ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 7-19.

dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pejabat tata usaha negara lainnya.

b. Pengadilan Umum

Penyelesaian sengketa pertanahan di Pengadilan Umum dapat dilakukan jika sengketa terkait dengan masalah kepemilikan, peralihan hak, atau pelanggaran hukum perdata lainnya yang tidak melibatkan keputusan tata usaha negara.

2. Penyelesaian Secara Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa pertanahan secara non-litigasi dilakukan di luar pengadilan, melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa. Mekanisme penyelesaian secara non-litigasi meliputi:

a. Mediasi

Proses penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga sebagai mediator yang tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa. Mediasi dapat dilakukan di Kantor Pertanahan, Kantor Pemerintah Daerah, atau lembaga mediasi independen.

b. Negosiasi

Negosiasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui perundingan langsung antara pihak-pihak yang bersengketa tanpa melibatkan pihak ketiga.

c. Konsiliasi

Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga sebagai konsiliator yang memberikan pertimbangan atau saran kepada pihak-pihak yang bersengketa.

d. Penilaian Ahli (*Expert Opinion*)

Penilaian ahli adalah proses penyelesaian sengketa dengan meminta pendapat atau penilaian dari seorang atau lebih ahli yang independen, terutama dalam hal sengketa teknis pertanahan, seperti masalah batas atau luas tanah.

Pemilihan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan akan bergantung pada jenis, kompleksitas, dan faktor-faktor yang melatarbelakangi sengketa tersebut. Penyelesaian sengketa secara non-litigasi umumnya lebih diutamakan karena dianggap lebih cepat, murah, dan dapat mencapai win-win solution bagi pihak-pihak yang bersengketa.

2.2.4. Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia memiliki dasar hukum yang mengaturnya, baik dalam peraturan perundang-undangan maupun peraturan lainnya. Berikut adalah dasar hukum penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) UUPA merupakan landasan utama dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. Dalam Pasal 19 UUPA diatur mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui Badan Peradilan yang berwenang.⁴¹
2. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Undang-undang ini mengatur mengenai penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul akibat adanya keputusan tata usaha negara yang

⁴¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pejabat tata usaha negara lainnya.⁴²

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan ini mengatur mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah.⁴³
4. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Perpres ini memberikan kewenangan kepada BPN untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur non-litigasi, seperti mediasi, negosiasi, dan konsiliasi.⁴⁴
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
Peraturan ini mengatur secara lebih rinci mengenai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.⁴⁵
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
Peraturan ini mengatur mengenai tata cara penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, negosiasi, dan konsiliasi oleh Kementerian ATR/BPN.⁴⁶

⁴² Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

⁴³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁴ Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

⁴⁵ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

⁴⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

7. Peraturan Daerah (Perda) terkait Penyelesaian Sengketa Pertanahan
- Beberapa daerah di Indonesia juga memiliki Peraturan Daerah yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa pertanahan di wilayah masing-masing.

Dasar hukum tersebut memberikan landasan dan payung hukum bagi penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Dalam penerapannya, penyelesaian sengketa pertanahan harus mengacu pada peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya yang berlaku, serta mempertimbangkan asas-asas hukum dan keadilan yang berlaku di masyarakat.

2.3. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

2.3.1. Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan salah satu jenis sertifikat tanah yang paling kuat dan memberikan hak kepemilikan penuh kepada pemiliknya. Berikut adalah penjelasan mengenai pengertian sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan sumber-sumber hukum di Indonesia:

1. Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6."⁴⁷
2. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak milik atas tanah didefinisikan sebagai "surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data

⁴⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (1).

fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan."⁴⁸

3. Menurut Buku "Hukum Agraria Indonesia" yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sertifikat hak milik atas tanah adalah "tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku selama-lamanya, dapat diwariskan, dialihkan, dan dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan."⁴⁹

4. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak milik atas tanah diartikan sebagai "surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas permukaan bumi, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."⁵⁰

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak milik atas tanah merupakan suatu surat tanda bukti kepemilikan tanah yang terkuat dan terpenuh, berlaku selama-lamanya, dapat diwariskan, dialihkan, dan dijadikan jaminan utang. Sertifikat hak milik atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, serta memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya atas kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut.

⁴⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1).

⁴⁹ Badan Pertanahan Nasional, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: BPN, 2019), hlm. 87.

⁵⁰ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 21.

2.3.2. Syarat dan Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah, ada beberapa syarat dan prosedur yang harus dipenuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berikut adalah penjelasan mengenai syarat dan prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah:⁵¹

1. Syarat-syarat untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah: a
 - a. Pemohon adalah Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - b. Tanah yang dimohon adalah tanah yang dikuasai secara sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Pemohon melengkapi persyaratan administrasi seperti fotokopi identitas, surat pernyataan, dan dokumen kepemilikan tanah.
2. Prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah:
 - a. Pengajuan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan persyaratan administrasi yang diperlukan.
 - b. Pemeriksaan data yuridis dan data fisik tanah oleh petugas Kantor Pertanahan.
 - c. Pengumuman untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan atau sanggahan.
 - d. Penyelidikan lapangan (apabila diperlukan) oleh petugas Kantor Pertanahan untuk memastikan tidak ada sengketa atau masalah terkait tanah tersebut.

⁵¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (1) dan (2).

- e. Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan jika tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak lain.
- f. Penyerahan sertifikat hak milik atas tanah kepada pemohon.

Prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah diatur secara rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah. Proses penerbitan sertifikat dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut.

2.3.3. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan yang kuat dan memiliki kekuatan hukum yang tinggi. Berikut adalah penjelasan mengenai kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku:

1. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."⁵²
2. Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa "Sertifikat hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan

⁵² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1).

sebagai alat pembuktian yang mutlak." Hal ini berarti sertifikat masih dapat digugat jika terdapat bukti-bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

3. Menurut Buku "Hukum Agraria Indonesia" yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), "Sertifikat hak milik atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat bagi pemegangnya, sehingga jika ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut, maka pihak tersebut wajib mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan sertifikat tersebut."⁵³

4. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 599 K/Pdt/2003, disebutkan bahwa "Sertifikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain dengan alat bukti yang sah."⁵⁴

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang sah di hadapan hukum. Namun, kekuatan pembuktian sertifikat bukan mutlak, sebab masih dapat digugat atau dibatalkan melalui proses hukum di pengadilan jika terdapat bukti-bukti lain yang menunjukkan sebaliknya. Dengan demikian, sertifikat hak milik atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya selama tidak ada bukti yang menyangkalnya.

⁵³ Badan Pertanahan Nasional, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: BPN, 2019), hlm. 91.

⁵⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor 599 K/Pdt/2003.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1. Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan Mei - Agustus 2024 selaras dengan rencana waktu penelitian yang dipaparkan dalam Tabel 3.1 berikut.

Tabel 3.1.
Rencana Waktu Penelitian

No	Kegiatan	2024															
		Mei				Juni				September				Februari			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Penulisan Proposal																
2	Seminar Proposal																
3	Revisi Proposal																
4	Koleksi Data																
5	Analisis Data																
6	Penyusunan Skripsi																
7	Seminar Hasil																
8	Revisi																
9	Ujian Meja Hijau																

3.1.2. Tempat Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Kantor ATR-BPN/Pertanahan Kabupaten Simalungun yang beralamat di Jl. Asahan No.39, Siopat Suhu, Kec. Siantar Tim, Kota Pematang Siantar, Sumatera Utara 21136.

3.2. Metodologi Penelitian

3.2.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum empiris atau non-doktrinal. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan dengan

mengkaji implementasi atau penerapan ketentuan hukum normatif pada peristiwa hukum *in concreto* di lapangan.⁵⁵

Tujuan utama penggunaan jenis penelitian hukum empiris dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengevaluasi kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya terkait kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun. Dengan melakukan penelitian empiris, peneliti dapat mengumpulkan data dan informasi langsung dari sumber-sumber terkait, seperti pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa, petugas Kantor BPN, praktisi hukum, atau pihak-pihak lain yang memiliki pengetahuan dan pengalaman dalam penanganan kasus tersebut.

Penelitian hukum empiris memungkinkan peneliti untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif dan akurat mengenai implementasi peraturan perundang-undangan dan kebijakan terkait penyelesaian sengketa pertanahan, serta untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kepastian hukum dalam proses penyelesaian sengketa tersebut. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi atau masukan bagi perbaikan dan peningkatan kepastian hukum dalam penanganan sengketa pertanahan di masa mendatang.⁵⁶

3.2.2. Jenis Data

Jenis data yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data-data tersebut akan diperoleh melalui beberapa metode, yaitu kuesioner, wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan.

⁵⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 43.

⁵⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 134-135.

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber asli atau sumber pertama melalui penelitian lapangan. Dalam penelitian ini, data primer akan dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah terkait faktor penyebab tumpang tindih sertifikat, mekanisme penyelesaian sengketa, dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*).

Wawancara akan dilakukan dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dan pihak-pihak lain yang memiliki pengetahuan dan pengalaman dalam penanganan sengketa pertanahan. Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh informasi mendalam tentang faktor penyebab tumpang tindih sertifikat, prosedur dan mekanisme penyelesaian sengketa, serta faktor yang mempengaruhi kepastian hukum penyelesaian sengketa.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber-sumber tertulis atau dokumentasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder dalam penelitian ini akan diperoleh untuk mendukung dan melengkapi data primer, terutama dalam menjawab rumusan masalah terkait mekanisme penyelesaian sengketa dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa. Data sekunder akan diperoleh melalui:

a. Dokumentasi

Dokumentasi akan dilakukan dengan mengumpulkan dokumen-dokumen terkait, seperti peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan Kantor BPN, salinan sertifikat tanah, dan dokumen lain

yang relevan dengan sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan akan dilakukan dengan mempelajari buku-buku, jurnal, skripsi, tesis, disertasi, dan sumber-sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian, seperti kepastian hukum, sengketa pertanahan, mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan, dan faktor-faktor yang mempengaruhi penyelesaian sengketa pertanahan.

3.2.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan terdiri dari studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*).

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji bahan-bahan pustaka yang relevan dengan topik penelitian, seperti buku-buku, jurnal, skripsi, tesis, disertasi, peraturan perundang-undangan, dan sumber-sumber tertulis lainnya. Studi kepustakaan bertujuan untuk memperoleh data sekunder yang dapat mendukung dan melengkapi data primer dalam menjawab rumusan masalah penelitian.

2. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan untuk koleksi data primer. Dalam penelitian ini, dilakukan dengan wawancara mendalam. Wawancara akan dilakukan secara terstruktur dan mendalam dengan informan yang terkait dengan penyelesaian sengketa tumpang

tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun. Penentuan informan akan dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu memilih informan yang dianggap memiliki pengetahuan dan pengalaman yang relevan dengan topik penelitian. Informan yang akan diwawancarai antara lain:

- a. Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun yang menangani kasus tumpang tindih sertifikat.
- b. Pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tumpang tindih sertifikat.

Wawancara akan dilakukan dengan menggunakan panduan wawancara yang telah disiapkan sebelumnya. Informan akan ditanya mengenai faktor penyebab tumpang tindih sertifikat, prosedur dan mekanisme penyelesaian sengketa, kendala yang dihadapi, serta pandangan mereka tentang kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tersebut.

3.2.4. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif dengan model interaktif. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

1. Analisis Deskriptif Kualitatif

Analisis deskriptif kualitatif merupakan metode analisis data dengan cara mendeskripsikan data dalam bentuk kalimat tanpa menggunakan angka-angka atau rumus statistik.⁵⁷ Dalam penelitian ini, analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dalam memberikan kepastian

⁵⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2022), hlm. 147.

hukum terhadap penyelesaian sengketa pertanahan akibat tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah. Metode ini dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami fenomena secara mendalam terkait penyelesaian sengketa pertanahan di lapangan.

Analisis deskriptif kualitatif dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui wawancara mendalam dengan pihak-pihak terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, seperti Kepala Kantor, Kepala Seksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara, serta pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa pertanahan akibat tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah. Data yang terkumpul kemudian diolah dan dianalisis secara sistematis untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai upaya Kantor BPN dalam memberikan kepastian hukum penyelesaian sengketa pertanahan tersebut.⁵⁸

Selain itu, penelitian ini juga melakukan studi dokumentasi terhadap berbagai peraturan perundang-undangan terkait pertanahan, serta dokumen-dokumen lain yang relevan, seperti arsip kasus sengketa pertanahan, putusan-putusan pengadilan, dan lain-lain.⁵⁹ Data-data tersebut kemudian dianalisis dan dikaitkan dengan teori-teori hukum pertanahan untuk menghasilkan kesimpulan yang komprehensif mengenai upaya sengketa pertanahan akibat tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah.

2. Model Interaktif

Model interaktif merupakan model analisis data yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman. Dalam model ini, analisis data dilakukan secara

⁵⁸ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris* (Depok: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 177.

⁵⁹ Sugiyono, *Op.cit.*, 141.

interaktif dan berlangsung terus-menerus sampai tuntas. Berdasarkan data yang diperoleh dari Penelitian bahwasanya jumlah kasus tumpang tindih sertifikat ditemukan ditemukan pada Kantor Pertanahan Kab. Simalungun Adapun tahapan dalam model interaktif ini adalah sebagai berikut:⁶⁰

a. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Dalam penelitian ini, reduksi data dilakukan dengan memilih, merangkum, dan memfokuskan data yang relevan dengan permasalahan penelitian.

b. Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data adalah pendeskripsian sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dalam penelitian ini, data yang telah direduksi akan disajikan dalam bentuk teks naratif, bagan, atau tabel untuk memudahkan pemahaman.

c. Penarikan Kesimpulan/Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*)

Penarikan kesimpulan adalah proses perumusan makna dari hasil penelitian yang diungkapkan dengan kalimat yang singkat, padat, dan mudah dipahami. Dalam penelitian ini, kesimpulan akan diverifikasi selama penelitian berlangsung agar memperoleh kesimpulan yang valid dan kredibel.

⁶⁰ Miles, Matthew B., dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-metode Baru* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2007), hlm. 16-20.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai kepastian hukum penyelesaian sengketa pertanahan terhadap tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, dapat ditarik beberapa simpulan diantaranya sebagai berikut.

1. Tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Simalungun disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi belum dilakukannya pemetaan digital pada bidang tanah terdaftar, keterbatasan sumber daya di Kantor Pertanahan, dan proses birokrasi yang panjang. Faktor eksternal mencakup perubahan wilayah administratif tanpa penyesuaian data sertifikat, kurangnya kesadaran masyarakat, dan dinamika perubahan wilayah yang cepat.
2. Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan terhadap tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dilakukan melalui penanganan sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 tahun 2020, yang meliputi tahapan pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus. Selanjutnya dilakukan pembatalan sertifikat yang terbukti memiliki cacat administrasi dan/atau cacat yuridis berdasarkan hasil penanganan, serta penerbitan keputusan pembatalan oleh Kantor Wilayah BPN terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

3. Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun telah melakukan berbagai upaya untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah. Upaya-upaya tersebut meliputi penerapan asas publikasi negatif bertendensi positif, pembebanan tanggung jawab kebenaran berkas pada pemohon, penggunaan yurisprudensi MA terkait sertifikat ganda, pelaksanaan pemetaan digital (*plotting*), implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan kewajiban *plotting* pada setiap layanan pertanahan. Meskipun menghadapi berbagai tantangan dalam implementasinya, upaya-upaya ini telah menunjukkan hasil positif dalam mengurangi dan mencegah kasus tumpang tindih sertifikat di Kabupaten Simalungun.

5.2. Saran

Berdasarkan simpulan di atas, berikut adalah saran-saran konkret untuk meningkatkan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan terhadap tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun:

1. Analisis Hukum yang Mendalam

Lakukan analisis mendalam terhadap regulasi yang mengatur pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini penting untuk memahami kerangka hukum yang ada dan bagaimana penerapannya di lapangan, khususnya di Kabupaten Simalungun.

2. Evaluasi Proses Pendaftaran Tanah

Tinjau kembali pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di daerah tersebut. Evaluasi bagaimana proses ini berkontribusi terhadap pengurangan tumpang tindih sertifikat dan sengketa tanah.

3. Peningkatan Sosialisasi kepada Masyarakat

Sarankan agar Kantor Pertanahan melakukan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka atas tanah dan prosedur pendaftaran. Ini dapat membantu mengurangi sengketa di masa depan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badan Penerbit Universitas Diponegoro. (2019). *Pengantar ilmu hukum*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Badan Pertanahan Nasional. (2019). *Hukum agraria Indonesia*. Jakarta: BPN.
- Badan Pertanahan Nasional. (2021). *Petunjuk teknis penanganan sengketa tumpang tindih hak atas tanah*. Jakarta: BPN.
- Badan Pertanahan Nasional. (2021). *Strategi nasional penyelesaian sengketa pertanahan*. Jakarta: BPN.
- Badan Pertanahan Nasional. (2023). *Laporan kinerja BPN tahun 2022*. Jakarta: BPN.
- Budiardjo, M. (2020). *Dasar-dasar ilmu politik* (Edisi revisi). Gramedia Pustaka Utama.
- Deininger, K., Selod, H., & Burns, A. (2021). *The land governance assessment framework: Identifying and monitoring good practice in the land sector*. World Bank.
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2018). *Metode penelitian hukum: Normatif dan empiris*. Depok: Prenadamedia Group.
- Enemark, S., McLaren, R., & Lemmen, C. (2019). *Fit-for-purpose land administration: Guiding principles for country implementation*. UN-Habitat.
- Erwiningsih, W. (2018). *Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) sebagai instrumen pelayanan publik*. Genta Publishing.
- Hadjon, P. M. (2018). *Pengantar hukum administrasi Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Harsono, B. (2019). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Ismail, N. (2018). *Hukum agraria dalam tantangan perubahan*. Ghalia Indonesia.
- Ismail, R. (2018). *Penyelesaian sengketa pertanahan*. Pustaka Reka Cipta.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Penanganan sengketa pertanahan*. Jakarta: ATR/BPN.
- Limbong, B. (2019). *Konflik pertanahan*. Margaretha Pustaka.
- Marbun, S. F. (2018). *Hukum administrasi negara I*. FH UII Press.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum*: Edisi revisi. Jakarta: Kencana.
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (2007). *Analisis data kualitatif: Buku sumber tentang metode-metode baru*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.

- Mertokusumo, S. (2019). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Mujiburohman, D. A. (2018). *Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)*. STPN Press.
- Nurlinda, I. (2018). *Prinsip-prinsip pembaruan agraria: Perspektif hukum*. Rajawali Pers.
- Parlindungan, A. P. (2019). *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN. (2018). *Sengketa pertanahan di Indonesia: Analisis dan penyelesaian*. Jakarta: BPN.
- Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia. (2021). *Kepastian hukum dan penegakan hukum di Indonesia*. Jakarta: PSHK.
- Rahardjo, S. (2006). *Hukum dalam jagat ketertiban*. Jakarta: UKI Press.
- Risnarto. (2019). *Dampak sertifikasi tanah terhadap pasar tanah dan kepemilikan tanah skala kecil*. STPN Press.
- Santoso, U. (2022). *Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Silviana, A. (2018). *Kajian hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap: Antara teori dan praktek*. Universitas Diponegoro Press.
- Sitorus, O. (2022). Peran pemetaan digital dalam pencegahan sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum Agraria*, 5(2), 187-204.
- Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Suharyono, S. (2019). *Hukum pendaftaran tanah di Indonesia*. Rineka Cipta.
- Sumardjono, M. S. (2018). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sumardjono, M. S. (2020). *Sengketa tanah: Strategi penyelesaiannya*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama.
- Sunggono, B. (2011). *Metodologi penelitian hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Wantu, F. M. (2020). *Kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan*. Jakarta: Kencana.

B. Artikel Ilmiah dan Jurnal

- Ariyanti, R. (2019). Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. *Jurnal Bhumi*, 5(2), 172.
- Bakri, M. (2019). Reformasi hukum pertanahan dan implikasinya terhadap penyelesaian sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 8(1), 91.
- Hariyanto, B. (2023). Strategi Modernisasi Sistem Administrasi Pertanahan di Era Digital. *Jurnal Teknologi Informasi dan Komunikasi*, 9(3), 301-318.

- Hartono, R. (2020). Kepastian hukum dalam penegakan hukum di Indonesia. *Pandecta*, 14(1), 89.
- Hutagalung, A. S. (2020). Dinamika perubahan wilayah administratif dan implikasinya terhadap administrasi pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(2), 295-314.
- Hutagalung, A.S. (2023, April 12). Strategi Pencegahan Sengketa Pertanahan di Indonesia. Seminar Nasional Hukum Agraria, Universitas Indonesia.
- Ismail, N. (2018). Problematika penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 7(2), 231-248.
- Kusuma, R. (2024). Inovasi Teknologi dalam Peningkatan Partisipasi Masyarakat pada Administrasi Pertanahan. *Jurnal Teknologi Informasi dan Komunikasi*, 11(1), 45-61.
- Lubis, Y. (2023). Tanggung Jawab Pemohon dalam Proses Pendaftaran Tanah: Analisis Yuridis dan Praktis. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 5(2), 78-95.
- Marsella, M. (2015). Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 2(2), 101-107.
- Nasution, M. Y. (2021). Sinkronisasi data pertanahan dalam konteks perubahan wilayah administratif: Studi kasus di Provinsi Sumatera Utara. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 7(1), 48-63.
- Nugroho, A.D. (2023). Analisis Dampak Keterbatasan Sumber Daya terhadap Efektivitas Administrasi Pertanahan. *Jurnal Administrasi Publik*, 18(3), 245-260.
- Patittingi, F. (2023, May 20). Penerapan Yurisprudensi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Seminar Nasional Hukum Agraria, Universitas Hasanuddin.
- Pramudji, F. T. (2020). Sengketa pertanahan dan upaya penyelesaiannya di Indonesia. *Jurnal Hukum Pertanahan*, 6(1), 89.
- Prasetya, R. (2023). Faktor-Faktor Penghambat Efektivitas Administrasi Pertanahan di Indonesia: Studi Kasus di Lima Provinsi. *Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 7(1), 78-95.
- Pratama, R. (2023). Inovasi Pelayanan Publik dalam Administrasi Pertanahan: Menuju Sistem Pelayanan Terpadu. *Jurnal Inovasi Kebijakan*, 6(2), 215-230.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Sistem Hukum Nasional. (2018). Kepastian hukum dalam sistem hukum Indonesia. *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, 12(1), 24.
- Putra, A. (2023). Analisis Faktor Penghambat Partisipasi Masyarakat dalam Pemutakhiran Data Pertanahan. *Jurnal Kebijakan Publik*, 15(2), 178-194.
- Rachman, A. F., Sutanto, B., & Widodo, C. (2023). Integrasi sistem informasi pertanahan: Solusi pencegahan sertifikat ganda di era digital. *Jurnal Teknologi Informasi dan Ilmu Komputer*, 10(3), 1123-1138.

- Sari, D. A. P. (2020). Problematika hukum sertifikat ganda (overlapping) dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. *Jurnal Yuridis*, 7(1), 105-126.
- Shohibuddin, M. (2019). Participatory land governance: Lessons from Indonesia's agrarian reform agenda. *Land Use Policy*, 88, 104085.
- Siahaan, J. S. (2020). Problematika hukum perubahan wilayah administratif terhadap kepastian hak atas tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(3), 668-687.
- Sitorus, O. (2022). Peran Pemetaan Digital dalam Pencegahan Sengketa Pertanahan. *Jurnal Hukum Agraria*, 5(2), 187-204.
- Sjarif, F.A. (2023, May 15). Tantangan Pendaftaran Tanah di Era Digital. Seminar Nasional Hukum Agraria, Universitas Indonesia.
- Sumardjono, M. S. (2014). Kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 44(3), 315.
- Sulistyawati, R. (2020). Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat tanah di Kabupaten Simalungun. *Jurnal Hukum Acara Perdata*, 4(2), 115.
- Susilowati, E. (2022). Reformasi Birokrasi dalam Sistem Administrasi Pertanahan: Studi Kasus di Jawa Tengah. *Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik*, 8(1), 67-83.
- Sutaryono. (2023, July 18). Pemetaan Digital sebagai Fondasi Smart Land Management. Seminar Nasional Inovasi Teknologi dalam Administrasi Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Tjandra, W. R. (2020). Tantangan implementasi kebijakan pemetaan partisipatif dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia. *Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik*, 24(2), 137-152.
- Widodo, S. (2022). Peningkatan Kapasitas Institusi Pertanahan: Studi Komparatif Indonesia dan Malaysia. *Jurnal Administrasi Negara*, 12(2), 156-172.
- Wijaya, S. (2024). Pendekatan Partisipatif dalam Administrasi Pertanahan: Studi Kasus di Kabupaten Simalungun. *Jurnal Administrasi Publik*, 21(3), 267-283.
- Zamzami, M. (2018). Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi di kantor pertanahan. *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan*, 2(1), 67.

C. Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 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 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah.



LAMPIRAN

Lampiran 1. Pedoman Wawancara

PEDOMAN WAWANCARA

Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan data dalam rangka penelitian skripsi yang berjudul "**KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN TERHADAP TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)**". Informasi yang diperoleh dari wawancara ini akan diolah dan disajikan secara ilmiah dalam penelitian ini. Kerahasiaan informan akan dijaga sesuai dengan etika penelitian.

Pedoman Wawancara untuk Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun yang Menangani Kasus Tumpang Tindih Sertifikat

Identitas Responden

Nama :
Jabatan :
Masa Kerja :

Daftar Pertanyaan

1. Apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di wilayah Kabupaten Simalungun? (Probing: kesalahan administrasi seperti apa? penerbitan sertifikat ganda bagaimana prosesnya? konflik kepemilikan lahan seperti apa bentuknya? faktor lain apa?)
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan terhadap kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun? (Probing: prosedur lengkapnya bagaimana? tahapan-tahapannya apa saja? pihak-pihak yang terlibat siapa saja? mediasi atau pengadilan?)
3. Apa saja upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah? (Probing: dasar hukum apa yang

- digunakan? pertimbangan apa dalam mengambil keputusan? bagaimana penegakan hukumnya? sanksi apa yang diberikan?)
4. Bagaimana tingkat keberhasilan penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun? (Probing: berapa jumlah kasusnya? berapa kasus yang berhasil diselesaikan? kendala apa yang dihadapi?)
 5. Apakah ada upaya pencegahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun untuk menghindari terjadinya kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di masa mendatang? (Probing: kebijakan apa yang dibuat? sistem apa yang diterapkan? pengawasan seperti apa? upaya lain apa?)

Pedoman Wawancara untuk Pihak-Pihak yang Terlibat dalam Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat

Identitas Responden

Nama :
 Alamat :
 Kasus Sengketa : (Deskripsi singkat kasus yang dialami)

Daftar Pertanyaan

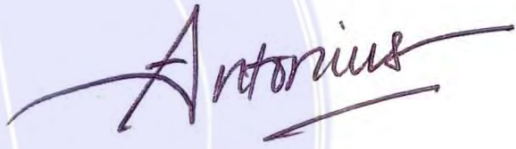
1. Bagaimana kronologi terjadinya sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang Anda alami? (Probing: latar belakang seperti apa? pihak yang terlibat siapa saja? tanah sengketa seluas apa? kapan terjadi?)
2. Apa upaya yang telah Anda lakukan untuk menyelesaikan sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah tersebut? (Probing: negosiasi dengan pihak mana? mediasi oleh pihak mana? proses hukum melalui jalur apa?)
3. Bagaimana penilaian Anda terhadap mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dalam menangani kasus Anda? (Probing: efektif atau tidak? adil atau tidak? transparansi seperti apa? kelebihan dan kekurangannya apa?)

4. Apakah Anda merasa mendapatkan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang Anda alami? (Probing: dasar hukum apa yang digunakan? penegakan hukumnya seperti apa? keputusan akhir seperti apa?)
5. Apa harapan Anda terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dalam menangani kasus-kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di masa mendatang? (Probing: kebijakan apa yang diharapkan? sistem seperti apa? pengawasan bagaimana? harapan lain apa?)

Demikian pedoman wawancara ini disusun. Atas kerja sama dan partisipasi Bapak/Ibu/Saudara, kami ucapkan terima kasih.

Medan, 4 Juni 2024

Peneliti,


(Paduan Geglion Antonius, Naibaho)

Lampiran 2. Transkrip Hasil Wawancara

Identitas Responden:

Nama : Eko Permadi, S.H.
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan
Masa Kerja : 2 Tahun

Daftar Pertanyaan:

1. Apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertipikat hak milik atas tanah di wilayah Kabupaten Simalungun?

Jawaban:

Bidang tanah yang sudah terdaftar belum dilakukan pemetaan bidang tanah secara digital terutama sertifikat yang terbit sebelum tahun 2017 sehingga kemungkinan terbit sertifikat di atas bidang tanah yang sudah terdaftar. Kami menghadapi kendala serius dalam hal sumber daya. Jumlah pegawai yang terbatas harus menangani volume pekerjaan yang sangat besar, termasuk penyesuaian data sertifikat. Selain itu, perangkat teknologi yang kami miliki belum sepenuhnya memadai untuk mengelola data pertanahan secara efisien. Proses birokrasi yang panjang menjadi tantangan tersendiri bagi kami. Untuk melakukan updating data pertanahan, kami harus melalui beberapa tahapan verifikasi dan persetujuan yang memakan waktu. Hal ini tentu mempengaruhi kecepatan dan efisiensi penyesuaian data. Bidang tanah yang terdaftar sertipikat di Nagori A mengalami perubahan wilayah administratif menjadi Nagori B akan tetapi pemegang hak atas tanah tidak melakukan penyesuaian terhadap perubahan wilayah administrasi. Akibat dari tidak dilakukan penyesuaian terhadap perubahan wilayah administratif, kemungkinan bisa terbit kembali sertipikat di Nagori B yang sudah terbit sertifikat. Banyak pemegang hak atas tanah yang tidak menyadari pentingnya melaporkan perubahan wilayah administratif tanah mereka. Mereka cenderung menganggap bahwa hal tersebut adalah tanggung jawab pemerintah semata, padahal partisipasi aktif masyarakat sangat dibutuhkan dalam proses pemutakhiran data pertanahan. Dinamika perubahan wilayah

administratif di Indonesia, termasuk di Kab. Simalungun, berlangsung sangat cepat. Pemekaran wilayah, perubahan batas desa, hingga perubahan status wilayah dari pedesaan menjadi perkotaan terjadi dalam tempo yang relatif singkat. Namun, seringkali tidak diimbangi dengan updating data pertanahan.

2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan terhadap kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun?

Jawaban:

- a. Bahwa dalam hal terdapat satu atau beberapa sertifikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertifikat dimaksud dilakukan Penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) sesuai dengan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang Pencegahan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun melakukan Penanganan Sengketa dan Konflik melalui tahapan:
 - a. Pengkajian Kasus;
 - b. Gelar awal;
 - c. Penelitian;
 - d. Ekspos hasil Penelitian;
 - e. Rapat Koordinasi;
 - f. Gelar akhir; dan
 - g. Penyelesaian Kasus.
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 34 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pembatalan dilakukan terhadap sertifikat yang berdasarkan hasil penanganan

- sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diperoleh fakta terdapat cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
- d. Bahwa Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Apa saja upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah?

Jawaban:

- a. Bahwa upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dalam menyelesaikan sertifikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian, maka terhadap sertifikat dimaksud dilakukan Penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- b. Bahwa dalam upaya penanganan sertifikat ganda, Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun mengacu pada asas publikasi negatif bertendensi positif artinya sertifikat adalah alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya adalah benar. Apabila data fisik dan data yuridis yang termuat dalam suatu sertifikat dapat dibuktikan cacat hukum atau tidak benar lewat putusan pengadilan ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan;
- c. Bahwa sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah, Pemohon bertanggung jawab secara perdata dan pidana atas keabsahan dan kebenaran materiil berkas permohonan termasuk Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang diajukan;

- d. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut diatas Pasal 135 Ayat (4) Panitia A. Panitia B dan Petugas Konstatasi bertugas untuk memperoleh kebenaran formal atas Data Fisik dan Data Yuridis dan Pasal Ayat (5) Kebenaran materiil atas dokumen persyaratan yang diajukan menjadi tanggung jawab Pemohon.
 - e. Bahwa selain pertimbangan tersebut diatas, Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 menyatakan "Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu".
4. Bagaimana tingkat keberhasilan penyelesaian kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun?

Jawaban:

- a. Bahwa kasus sertifikat tumpang tindih yang pernah ditangani Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun yaitu antara Jonter Simbolon melawan Martua Turnip;
- b. Bahwa Jonter Simbolon memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 175/Karang Anyer terbit pertama kali tanggal 04 April 2013 tumpang tindih seluruhnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 236/Karang Anyer atas nama Martua Turnip terbit tanggal 02 Agustus 2016;
- c. Bahwa kemungkinan SHM No.236/Karang Anyer bisa terbit diatas bidang SHM No.175/Karang Anyer dikarenakan SHM No.175/Karang Anyer yang lebih dulu terbit belum dilakukan pemetaan bidang tanah secara digital (plotting);
- d. Bahwa dalam upaya penanganan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun belum sempat menangani sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, karena Pemohon Jonter Simbolon

langsung mengajukan gugatan pembatalan SHM No.236/Karang Anyer ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan.

5. Apakah ada upaya pencegahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun untuk menghindari terjadinya kasus tumpang tindih sertipikat hak milik atas tanah di masa mendatang?

Jawaban:

- a. Bahwa upaya pencegahan yang dilakukan sesuai dengan Pasal 43 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pemetaan (plotting) maupun pemetaan kembali (re-plotting) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui kegiatan:
 - a. Perbaikan/peningkatan kualitas data pertanahan;
 - b. Permohonan dari pihak yang bersangkutan; atau
 - c. Kegiatan lainnya dalam rangka pelaksanaan pelayanan elektronik.
 - b. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun melakukan peningkatan kualitas data pertanahan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan plotting sertipikat yang terdaftar di Nagori/Kelurahan lokasi PTSL;
 - c. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun mewajibkan sertipikat diplotting pada setiap pelayanan pertanahan terhadap sertipikat yang belum diplotting.
6. Bagaimana Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun menerapkan asas publikasi negatif bertendensi positif dalam menangani kasus tumpang tindih sertifikat?

Jawaban:

Dalam upaya penanganan sertifikat ganda, Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun mengacu pada asas publikasi negatif bertendensi positif. Artinya sertifikat adalah alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data

yuridis yang termuat di dalamnya adalah benar. Apabila data fisik dan data yuridis yang termuat dalam suatu sertifikat dapat dibuktikan cacat hukum atau tidak benar lewat putusan pengadilan ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan. Kami selalu berupaya untuk melakukan verifikasi mendalam terhadap setiap kasus tumpang tindih yang dilaporkan, dengan tetap berpedoman pada asas ini. Hal ini memungkinkan kami untuk menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

7. Bagaimana Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun menerapkan pembebanan tanggung jawab kebenaran berkas pada pemohon?

Jawaban:

Sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah, Pemohon bertanggung jawab secara perdata dan pidana atas keabsahan dan kebenaran materiil berkas permohonan termasuk Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang diajukan. Berdasarkan peraturan tersebut di atas, Pasal 135 Ayat (4) menyatakan bahwa Panitia A, Panitia B, dan Petugas Konstatasi bertugas untuk memperoleh kebenaran formal atas Data Fisik dan Data Yuridis. Sedangkan Ayat (5) menegaskan bahwa kebenaran materiil atas dokumen persyaratan yang diajukan menjadi tanggung jawab Pemohon. Kami menerapkan kebijakan ini dengan sangat serius. Setiap pemohon diwajibkan untuk menandatangani surat pernyataan yang menegaskan bahwa semua informasi dan dokumen yang diajukan adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan. Jika di kemudian hari terbukti ada ketidakbenaran atau manipulasi data, pemohon harus siap menghadapi konsekuensi hukum, baik perdata maupun pidana.

8. Bagaimana Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun menggunakan yurisprudensi MA dalam menangani kasus sertifikat ganda?

Jawaban:

Selain pertimbangan tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor

5/Yur/Pdt/2018 yang menyatakan 'Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu'. Kami menggunakan yurisprudensi ini sebagai salah satu pedoman utama dalam menangani kasus sertifikat ganda. Namun, perlu ditekankan bahwa kami tidak menerapkannya secara kaku. Setiap kasus tetap kami analisis secara menyeluruh, mempertimbangkan aspek historis, yuridis, dan sosiologis dari tanah yang disengketakan. Yurisprudensi ini menjadi starting point kami dalam menganalisis kasus, bukan sebagai solusi akhir yang mutlak.

9. Bagaimana Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun melaksanakan pemetaan digital (plotting) untuk mencegah tumpang tindih sertifikat?

Jawaban:

Kemungkinan SHM No.236/Karang Anyer bisa terbit di atas bidang SHM No.175/Karang Anyer dikarenakan SHM No.175/Karang Anyer yang lebih dulu terbit belum dilakukan pemetaan bidang tanah secara digital (plotting). Upaya pencegahan yang dilakukan sesuai dengan Pasal 43 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021, Pemetaan (plotting) maupun pemetaan kembali (re-plotting) dilakukan melalui kegiatan: a. Perbaikan/peningkatan kualitas data pertanahan; b. Permohonan dari pihak yang bersangkutan; atau c. Kegiatan lainnya dalam rangka pelaksanaan pelayanan elektronik. Kami menyadari bahwa pemetaan digital adalah kunci dalam mencegah terjadinya tumpang tindih sertifikat di masa depan. Oleh karena itu, kami telah mengambil langkah proaktif dengan mewajibkan plotting pada setiap layanan pertanahan, terutama untuk sertifikat yang belum diploting sebelumnya. Ini adalah proses yang membutuhkan waktu dan sumber daya yang tidak sedikit, tetapi kami yakin ini adalah investasi yang sangat penting untuk sistem administrasi pertanahan yang lebih baik.

10. Bagaimana implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Simalungun?

Jawaban:

Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun melakukan peningkatan kualitas data pertanahan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan plotting sertifikat yang terdaftar di Nagori/Kelurahan lokasi PTSL. Sejak dimulainya program ini pada tahun 2021, kami telah berhasil menyelesaikan PTSL di beberapa kecamatan prioritas. Kecamatan Tanah Jawa, misalnya, telah mencapai tingkat penyelesaian 85% dari total bidang tanah. Kecamatan Siantar dan Dolok Panribuan juga menunjukkan progres yang signifikan dengan tingkat penyelesaian masing-masing 75% dan 70%. Sementara itu, Kecamatan Bandar dan Gunung Malela baru memulai program PTSL tahun ini dan saat ini masih dalam tahap pengumpulan data awal.

Analisis Hukum Pertanahan



Eko Permadi, S.H.



Lampiran 3. Surat Permohonan Pengambilan Data atau Riset Wawancara



UNIVERSITAS MEDAN AREA FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 1086/FH/01.010/VI/2024
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
dan Wawancara

10 Juni 2024

Kepada Yth :
Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Simalungun

di-

Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Paduan Geglion Antonius Naibaho
N I M : 208400251
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Simalungun , guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kantor Bpn Kabupaten Simalungun)"*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Ditandatangani

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

Lampiran 4. Dokumentasi Pelaksanaan Penelitian atau Riset di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Simalungun



Lampiran 5. Surat Keterangan Telah Selesai Melakukan Wawancara atau Riset



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIMALUNGUN
PROVINSI SUMATERA UTARA

JL. Asahan No. 39 Pematang Siantar Telp: 081378720359
Email : bpnsimalungun@gmail.com Website : kab-simalungun.bpn.go.id

SURAT KETERANGAN
Nomor : 23/SKet-12.08/IX/2024

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Drs. Moren Naibaho, M.Si.
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun
Alamat : Jalan Asahan No. 39 Pematangsiantar

dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Paduan Geglion Antonius Naibaho
NIM : 208400251
Jurusan : Hukum Keperdataan

Nama tersebut di atas adalah benar telah selesai melaksanakan Penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dengan judul Skripsi "*Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kantor BPN Kabupaten Simalungun)*" , dan disampaikan bahwa selama pelaksanaan Penelitian yang bersangkutan melaksanakan dengan baik.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pematangsiantar, 13 September 2024
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Simalungun

Ditandatangani secara elektronik

Drs. Moren Naibaho, M.Si.
NIP. 19680801 199503 1 001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

V. 1.0.0