BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa indonesia, hal ini karena Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat indonesia senantiasa membutuhkkan dan melibatkan soal tanah[1]

Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya. Maka dari penjelasan diatas tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan tanah jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan akan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk bercocok tanam atau pertanian, serta untuk membangun fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan tehadap kemajuan di berbagai bidang kehidupan [2]

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari- hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah.9 Sesuai dengan amanat Undang- Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.10 Dari ketentuan pasal 33 ayat 3 tersebut, dapat diketahui bahwa penggunaan bumi (tanah), air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara dipersyaratkan untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, bukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan kelompok atau golongan tertentu, terlebih lagi hanya untuk elit tertentu dari instansi pemerintah yang membutuhkan tanah.

---

[1]Eny Susilowati, “Penyelesaian Kasus Tanah Dengan Dengan Surat Tanah Lebih Dari Satu (Sertifikat Ganda) Di Kota Palangka Raya,” *Anterior Jurnal* 20, no. 2 (2021): 76–83, https://doi.org/10.33084/anterior.v20i2.1778.

[2]Susan Rampengan, “Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat Susan Rampengan Universitas Jayabaya Pendahuluan Menurut Ketentuan Hukum Yang Berlaku Di Indonesia Pemerintah Diber,” *Civilia : Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 4 (2023): 83–94.

Aspek hukum dan kepemilikan tanah di Indonesia juga menjadi fokus perhatian. Sistem kepemilikan tanah yang kompleks mencakup berbagai bentuk, mulai dari hak ulayat, hak milik, hingga hak guna usaha. Masalah tumpang tindih kepemilikan tanah seringkali muncul, menimbulkan konflik antara pihak-pihak yang berkepentingan. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah menjadi esensial guna menjaga stabilitas dan mencegah ketidakpastian yang dapat merugikan perekonomian dan masyarakat[3]

Dalam konteks perkotaan, pertumbuhan populasi dan urbanisasi memberikan tekanan tambahan padatanah. Pembangunan infrastruktur, perumahan, dan industri perkotaan memerlukan penggunaan tanah yang cerdas dan berkelanjutan. Perencanaan tata ruang yang baik dan kebijakan pembangunan yang bijaksana menjadi kunci guna memastikan bahwa keberadaan tanah mendukung perkembangan kota-kota dengan cara yang berkelanjutan dan berdaya saing[4]

Dengan demikian, keberadaan tanah di Indonesia tidak hanya merupakan cerminan kondisi geografisnya yang kaya ragam, tetapi juga mencerminkan kompleksitas tantangan dan peluang di berbagai sektor kehidupan. Pengelolaan tanah yang berkelanjutan, perlindungan hukum, dan kesadaran akan pentingnya menjaga keseimbangan antara pemanfaatan dan pelestarian tanah menjadi kunci dalam memastikan bahwa tanah tetap menjadi aset berharga bagi generasi saat ini dan mendatang.

Potensi sumber daya alam yang ada di indonesia pada tingkat manajemen negara tertinggi sebagai organisasi kekuatan untuk semua yang negara dapat mengendalikan serta mengarahkan fungsi terhadap bumi, air ,ruang dan angkasa sejalan dengan kebijakan pemerintah. Demikian pula di atur dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA), yang menyatakan bahwa negara memiliki hak menguasai hakikatnya berasal dari hak bangsa indonesia, penguasaan menjalankan misi otoritas negara, termasuk unsur-unsur hukum publik. Bahwasanya dalam penyelenggaraan pengelolaan tanah di indonesia hak memungkinkan diserahkan dan dilaksanakan oleh seluruh rakyat[5]

---

[3]Teressyavira Luvianti and Rasji Rasji, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)," *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 5076–83.

[4]A D Nurlukman and A Basit, "Implementasi Smart Environment City Dalam Tata Kelola Lingkungan Di Kota Tangerang," *Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan* 9, no. November (2023): 769–84, https://ojs.unigal.ac.id/index.php/modrat/article/view/3504.

[5]Ni Komang Putri Sari Sunari Wangi, Komang Febrinayanti Dantes, and Ketut Sudiatmaka, "Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Jurnal Ilmu HukumSui Generis* 3, no. 3 (2023): 112–21.

Oleh karena itu berkaitan dalam penyelenggaraannya, maka seluruh rakyat yang dikualifikasikan pemegang hak kemudian didelegasikan pada organisasi kekuasaan tertinggi yaitu negara. Sebagaimana diketahui bahwa indonesia adalah negara agraria serta memiliki potensi kekayaan berupa bahan tambang serta hasil bumi yang sangat melimpah. Hal tersebut menjadi daya tarik bagi investor untuk berinvestasi di indonesia, secara umum, investasi merupakan suatu kegiatan penanaman modal guna mendapatkan keuntungan dimasa depan.

Dalam arti luas, modal tidak hanya berupa uang, namun juga sumber daya yang lain. Salah satunya adalah sumber daya alam merupakan kekayaan alam, yang dapat menjadi modal yang menarik perhatian investor untuk berinvestasi khususnya di sektor perkebunan dan pertambangan.Dampak positif apabila sumberdaya alam tersebut dikelola dengan baik dan benar dapat memberikan kontribusi nyata dalam pembangunan ekonomi nasional.

Masalah tanah tidak lepas dari masalah persengketaan di dalam masyarat, maka untuk menjamin adanya kepastian hukum hak atas tanah yang berfungsi untuk melindungi masyarakat dari permasalahan tanah diperlukan adanya tanda bukti hak atas tanah. Tanda bukti hak atas tanah adalah sebagai bentuk pengakuan terhadap seseorang mempunyai atau menguasai suatu bidang tanah[6].

Pengakuan saja pada akhirnya belum cukup, karena sering kali timbul permasalahan tentang kepastian subjek dan kepastian objeknya. Untuk itu oleh pemerintah diselenggarakan kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan,bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakanpendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.Sebagai implementasidari ketentuan Pasal 19 UUPA dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah di bidangpendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan2Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PeraturanPemerintah tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan Peraturan MenteriNegara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KaBPN) Nomor3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997tentang Pendaftaran Tanah.

[6]Margareta Sevilla Rosa Angelin, Inez Devina Clarissa, and Zefaki Widigdo, “Kasus Mafia Tanah Yang Menimpa Nirina Zubir : Apakah Akibat Dari Lemahnya Hukum Pertanahan,” *Seminar Nasional Teknologi Dan Multidisiplin Ilmu (SEMNASTEKMU)* 1, no. 1 (2021): 160–65, https://doi.org/10.51903/semnastekmu.v1i1.99.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 tujuan pendaftaran tanah ialah:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemilik satuan rumah susun,dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Secara etimologi sertipikat berasal dari bahasa Belanda “Certificat” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertipikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain kenyataan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang inilah yang disebut sertipikat tanah tadi. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka yang dimaksud dengan “Sertifikat” adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN.

Bahwa Sertifikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah. Sertifikat diberikan bagi tanahtanah yang sudah ada Surat Ukurnya, atau pun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran dari desa ke desa oleh BPN karenanya Sertifikat ini, merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu Hak atas tanah[7]

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanahnya. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan maka

[7]Yesicha Cristianita Ginting, “Analisis Kasus Sengketa Keperdataan Kepemilikan Tanah Yang Bersertifika Ganda (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 30/Pdt.G/2009/Pn.Kbj) Yesicha,” 2016, 1–14.

dikatakan sebagai data yang benar dalam arti bahwa selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan lainnya.

Sehingga bagi pemegang hak atas tanah yang telah mensertipikatkan hak atas tanahnya, maka akan mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak dalam kasus tumpang tindih adalah dengan memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk mengajukan permohonan memperbaiki/mengubah batas kepemilikannya atas tanah hak yang saat ini menjadi tumpang tindih[8]

Di atas sudah disebut sertipikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertipikat itu berguna sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh negara.Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut.Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertipikat tadi.Jadi bagi si pemilik tanah, sertipikat tadi adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum.Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat. Sehingga bila yang memegang sertipikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain.

Di atas sudah disebut sertipikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertipikat itu berguna sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh negara.Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut.Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertipikat tadi.Jadi bagi si pemilik tanah, sertipikat tadi adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum.Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat. Sehingga bila yang memegang sertipikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain.

Tumpang tindih sertipikat hak atas tanah dapat terjadi karena terhadap satu bidang tanah yang sama yang dimiliki atau dikuasai oleh dua atau lebih subjek hak. Objek haknya

[8]Iwan Permadi, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum,” *Yustisia Jurnal Hukum* 95, no. 2 (2016): 448–67, https://doi.org/10.20961/yustisia.v95i0.2824.

dapat tumpang tindih secara menyeluruh atau tumpang tindih sebagian. Tumpang tindih hak atas tanah pada umumnya disebabkan tidak tertibnya administrasi kantor pertanahan khususnya kurang lengkapnya peta-peta pendaftaran tanah dan karena kesalahan atau kekeliruan penunjukan batas oleh pihak pemohon sertipikat baik disengaja maupun tidak. Kekeliruan penunjukan letak batas ini akan beraspek kepada hukum pidana, terbitnya sertipikat ganda berarti telah muncul hak keperdataan dua dengan objek yang sama, akibatnya jaminan kepastian hukum pemilikan tanah menjadi kabur[9].

Tumpang tindih sertifikat tanah *(overlapping)* merupakan kejadian dimana terdapat dua atau lebih bukti kepemilikan tanah dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau beda. Adapun penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah berikut :

1). Seluruh sertifikat yang pernah terbit di Kantor Badan Pertanahan Nasional belum terpetakan dalam Peta Dasar Pendaftaran.

2). Kurangnya kesadaran masyarakat yang sudah memiliki bukti kepemilikan yaitu sertifikat tanah terhadap kewajiban mereka untuk menjaga, merawat, memelihara tanah mereka sehingga memberikan peluang kepada pihak lain yang ingin memiliki tanah tersebut.

Permasalahan sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah yang mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Badan Pertanahan Nasional Kota adalah lembaga publik di daerah perpanjangan tangan pemerintah pusat dalam urusan bidang pertanahan.Badan Pertanahan Nasional Kota melayani berbagai urusan di bidang pertanahan yang ada di Kota tersebut, di antaranya pelayanan dalam pembuatan sertifikat tanah.Untuk meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah.Sehubungan dengan pendaftaran tanah, masih banyak masalah sertifikat tanah yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kota.Tingginya masalah pertanahan ini tentunya tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Badan Pertanahan Nasional Kota sebagai institusi yang mempunyai tugas melaksanakan administrasi pertanahan.Karena tanah-tanah yang masih dalam masalah tidak dapat dikelola dengan baik

[9]Netty Sitompul, “Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Dan Upaya Pencegahanya (Studi Pada Di Kantor Pertanahan Kota Adminitratif Jakarta Timur,” *Skripsi*, 2011, 1–120.

oleh pemegang sertifikat tanah maupun pihak lainnya, secara ekonomis tentu sangat merugikan[10].

Sertipikat ganda sudah pasti akan menimbulkan sengketa keperdataan karena merugikan hak-hak mereka. Terhadap bidang tanah sengketa akibat terbitnya sertipikat ganda, kantor pertanahan harus dapat mengambil langkahlangkah untuk menyelesaikan kasus-kasus tersebut sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan[11].

Fenomena ini dapat disebabkan oleh sejumlah faktor,termasuk ketidakjelasan dalam dokumen kepemilikan, perubahan kebijakan hukum, konflik budaya, migrasi penduduk, serta pertumbuhan ekonomi yang cepat. Dalam beberapa kasus, tumpang tindih (*Over lapping*) hak atas tanah dapat terjadi antara pemerintah dan masyarakatadat, antara pemilik tanah swasta dengan lembaga-lembaga keuangan, atau antara kelompok-kelompok.Salah satu contoh tumpang tindih (*Over lapping*) hak atas tanah terjadi di wilayah-wilayah dengan budaya hukum yang pluralistik, dimana system hokum adat bertumpang tindih dengan system hokum nasional.

faktor-faktor ekonomi juga sering berkontribusi pada tumpang tindih (Over lapping) hak atas tanah. Dengan pertumbuhan populasi danurbanisasi yang cepat, permintaan akan tanah untuk pembangunan perumahan, industri, dan infrastruktur meningkat. Hal ini dapat menyebabkan konflik antara pemilik tanah swasta, pemerintah, dan pengembang properti.Relevansiliteratur terkait dengan topic ini memperluas pemahaman kita tentang kompleksitas tumpang tindih (Over lapping) hak atas tanah, Studi ini memberikan wawasan yang berharga bagi pembuat kebijakan, praktisi hukum, dan aktivis hak asasi manusia untuk merancang solusi yang adil dan berkelanjutan dalam menangani konflik tumpang tindih (Over lapping) hak atas tanah.

Berdasarkan pengertian sengketa itu sendiri, maka Sengketa tanah *over lapping* di Kantor BPN.sudah memenuhi unsur sebagai sebuah sengketa, dimana menurut Rachmadi Usman sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi

[10]siti hardianti rukmana manurung "Strategi badan pertanahan nasional kota pekan baru dalam menimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah *(over lapping)* dikota pekan baru", administrasi publik fakultas ilmu sosial dan ilmu politik universitas riau, kampus bina widya km 12,5 simpang baru-pekan baru 28293

[11]Satria Wira Yudha And Tamsil, "Analisis Yuridis Putusan Hakim Mengenai Ketentuan Pemberlakuan 'Stelsel Positif' Dalam Perkara Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 18/G/2014/ Ptun. Bjm.)," No. 2 (2014): 1–18.

sengketa. Dianalisis bahwa akibat hukum dengan adanya sertipikat yang penguasaaannya terjadi overlapping pada objek tanah berakibat tidak memberikan kepastian hukum kepada para pihak.Timbulnya sertipikat yang penguasaaannya terjadi overlapping pada objek tanah, telah menimbulkan sengketa hingga berimbas pada timbulnya ketidak pastian secara hukum atas pendaftaran tanah yang telah dilakukan.Menjadi tidak masuk akal ketika diatas sebidang tanah terdapat tumpang tindih kepemilikan dimana terdapat kelebihan dari objek yang dikuasai dari sebagaimaan mestinya.Akibat lanjutan dari adanya sertipikat yang penguasaaannya terjadi overlapping pada objek tanah bisa menyebabkan timbulnya rasa tidak percara masyarakat kepada sertipikat yang telah dikeluarkan karena tidak ada kepastian secara hukum. Karena seharusnya sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapatdikatakan kuat apabila ada sertipikat yang penguasaaannya terjadi overlapping pada objek tanah. Terjadinya tumpang tindih (overlapping) tanah bersertipikat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 71 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan mengatur bahwa dalam hal diatas satu bidang tanah terdapat beberapa sertipikat hak atas tanah yangtumpang tindih, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/ atau penerbitan sertipikat hak atas tanah, sehingga diatas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang sah[12].

Seperti kejadian yang terjadi pada tanggal 20 november 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan ini adalah: Sertipikat Hak Milik Nomor: 749/Kelurahan Tapa, diterbitkan tanggal 13 Februari 2002, Surat Ukur No. 95/tapa/2001, tanggal 6 Maret 2001, luas 456 m2 , atas nama FA.

Berangkat dari uraian diatas, maka dilakukan penelitian dengan judul *"**Analisis Hukum Terhadap Tumpang Tindih (over lapping) Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kota Gorontalo**"*

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan dalam latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana status kepemilikan atas objek tanah yang tumpang tindih (over lapping) pada sertifikat hak milik?

[12]Sakata law journal"Penyelesaian sengketa *overlapping* sertifikat hak atas tanah dikota payakumbuh", muhmmad zakaria,syuryani dan mahlil adriaman,fakultas hukum universitas muhammadiyah sumatera barat, buyungzakri88@gmail.com, syuryani977@gmail.com, mahliladriaman@gmail.com, Vol 1 No 2, juli 2023.

2. Bagaimana penyelesaian hukum atas objek tanah yang tumpang tindih (over lapping) pada sertifikat hak milik?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan menjelaskan pemahaman mengenai:

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana status kepemilikan atas objek tanah yang tumpang tindih (over lapping) pada sertifikat hak milik.
2. Untuk mengetahui penyelesaian hukum atas objek tanah yang tumpang tindih (over lapping) pada sertifikat hak milik.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Suatu penelitian ini akan mempunyai arti penting untuk menjawab permasalahan yang tercantum pada rumusan masalah dan dapat berguna atau bermanfaat bagi para pembacanya. Dengan adanya tujuan tersebut, penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat berikut ini:

1. Bagi ilmu pengetahuan

   Dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk mengembangkan pengetahuan pemikiran yangbermanfaat di bidang ilmu hukum bagian perdata khususnya pada permasalahan tumpang tindih (over lapping) pada sertifikat hak milik.
2. Bagi penelitian

   Diharapkan penelitian ini dapat berguna dalam sumbangan pemikiranpengembangan ilmu hukum khususnya mengenai pengaturan dan akibat hukum mengenai tumpang tindih (over lapping) pada sertifikat hak milik.
3. Bagi masyarakat

   Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan pengetahuan bagimasyarakat untuk memahami akibat hukum jika terjadi tumpang tindihpenguasaan tanah terhadap tanah negara serta sebagai permasalahan hukum.

1.5 KEASLIAN PENELITIAN

Penelitian ini sudah pernah ada dalam penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan judul menegenai Tumpang tindih (over lapping) Kepemilikan Hak atas tanah. Namun, penelitian ini terdapat perbedaan baik dari segi pembahasaan dan hasil penelitian, perbedaan lokasi penelitian, maupun waktu yang dilakukannya penelitian. Berikut ini beberapa penelitian terdahulu yang dapat dijadikan sebagai bahan pembanding dengan penelitian yang saat ini peneliti lakukan, diantaranya :

1.5.1 Dimas Eko Romadhoni , 2022 Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Over Lapping) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang, Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang. Hasil penulisan dan penelitian ini adalah:

1) Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang ialah melalui mediasi yang mana dalam penyelesaiannya berpedoman kepada Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2022 jumlah sengketa tanah yang masuk kisaran 196 kasus baik dari dimensi Litigasi maupun Non Litigasi. Adapun prosedur tahapan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah:
   a. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak
   b. Undangan yang disampaikan ke pada para pihak
   c. Kegiatan mediasi (Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak); Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku; Penjelasan peran mediator; Klarifikasi para pihak)
   d. Menyamakan pemahaman
   e. Identifikasi kepentingan
   f. Generalisasi opsi-opsi Para Pihak
   g. Negosiasi akhir
   h. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa
2) Dalam proses pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang terdapat kendala yang menghambat pelaksanaan mediasi yaitu ketidakhadiran para pihak yang bersengketa dan tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa. Berbagai kendala/hamabatan tersebut kadang membuat pelaksanaan mediasi mengalami kegagalan, namun kadang juga hanya menjadi pengulur waktu dari proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, dengan kata lain mampu diatasi walaupun memerlukan waktu yang lebih lama. Adapun solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam mengatasi kendala penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dengan hal-hal sebagai berikut, yaitu mengupayakan proses mediasi lebih dari satu kali, menegaskan akan iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa dalam bermusyawarah, dan pada internal Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah dengan menunjuk mediator yang siap secara pengetahuan dan kemampuan untuk menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dari kedua kendala yang ada,

sebenarnya tergantung kepada para pihak yang bersengketa apakah mereka mempunyai niat yang sungguh-sungguh atau tidak dalam menyelesaikan sengketa tanah yang mereka hadapi, entah itu dari salah satu pihak maupun kedua belah pihak. Berdasar dari salah satu kasus sengketa tanah yang dilakukan upaya penyelesaiannya melalui mediasi, jika kedua belah pihak saling kooperatif sebenarnya bisa cepat diselesaikan, walaupun salah satu pihak terbukti tindakkannya keliru, namun bersedia mengakui atas dasar kesadaran diri.

1.5.2 Andri Wiryawan, 2022 Kajian Teknis Tumpang Tindih Bidang Tanah Di Desa Marga Agung Kecamatan Jati Agung Kabupateng Lampung Selatan, Jurusan Teknik Geodesi dan Geomatika, Fakultas Teknik, Universitas Lampung. Hasil penulisan dan penelitian ini adalah :

1) Faktor terjadinya tumpang tindih dapat disebabkan oleh beberapa hal, salah satunya adalah karena proses pengukuran peta bidang tanah dan kesalahan pada pemilik tanah atau hak pada tanah tersebut.
2) Pada penyelesaian permasalahan tumpang tindih di Kantor Pertanahan dilakukan melalui jalur non litigasi terlebih dahulu. Apabila setelah dilakukan jalur non litigasi tidak adanya kesepakatan antara para pihak, maka cara penyelesaian selanjutnya akan dilakukan melalui jalur litigasi.
3) Pada saat menyelesikan permasalahan tumpang tindih (overlapping) pada peta bidang tanah, perubahan koordinat, luas bidang tanah dan posisi bidang akan berubah padaa saat perbaikan bidang tanah.

1.5.3 Tjahjo Arianto, Rakhmad Riyadi, Dian Aries Mujiburohman, 2014 Kajian Yuridis Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Kampar Provinsi Riau, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta. Hasil penulisan dan penelitian adalah :

1) Bentuk tumpang tindih pemilikan tanah di Kabupaten Kampar berupa tumpang tindih alas hak SKT dengan SKT, SKT dengan SKGR, SKT, SKGR dengan sertipikat dan Sertipikat dengan sertipikat. Penyebab tumpang tindih tersebut SKT dengan SKT, SKT dengan SKGR adalah:
    a. tidak adanya kesinambungan dan kemutakhiran administrasi pertanahan desa baik berupa buku desa maupun peta bidang-bidang tanah desa.
    b. Kantor Pertanahan tidak memberikan salinan Peta Pendaftaran Tanah kepada desa.
    c. SKT dan SKGR terhadap hutan adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar bila mengajukan permohonan sertipikat tidak diproses melalui pendaftaran hak. Permohonan sertipikat dengan SKT dan SKGR yang menjadi alas hak, selalu diproses dengan lembaga permohonan hak sehingga permohonan tidak ada uji yuridis atau atau uji asas spesialitas sehingga apabila ada tumpang tindih SKT tidak terdeteksi.

d. desa tidak diberi salinan peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan.
e. fisik tanah tidak dikuasai secara langsung.

Penyebab tumpang tindih SKT dengan Sertipikat dan Sertipikat dengan sertipikat adalah :

a). Administrasi pendaftaran tanah di Kabupaten Kampar masih belum dibenahi sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya data spasial, namun sudah ada upaya membuat pengumuman di surat kabar untuk pemilik tanah yang mempunyai sertipikat sebelum 1997 untuk mengajukan permohonan ukur ulang.

b). Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar bila menemukan sertipikat ganda belum mencatat pada buku tanahnya.

c). Batas wilayah desa belum ditegaskan dan ditetapkan di lapangan.

e) desa tidak diberi salinan peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan

2). Upaya penyelesaian yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar antara lain melalui mediasi atau konsiliasi dengan mempertemukan pihak yang bersengketa tumpang tindih pemilikan dan upaya pencegahan dengan :

a) SKGR tanpa SKT tidak dapat dijadikan alas hak pendaftaran hak atau permohonan hak.

b) Administrasi pendaftaran tanah di Kabupaten Kampar masih belum dibenahi sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya data spasial, namun sudah ada upaya membuat pengumuman di surat kabar untuk pemilik tanah yang mempunyai sertipikat sebelum 1997 untuk mengajukan permohonan ukur ulang.