

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang sangat kaya akan sumber daya alam yang merupakan anugerah yang tak ternilai dari Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan salah satu dari banyaknya sumber kekayaan alam yang diberikan Tuhan pada Indonesia, yang mana tanah merupakan modal dasar bagi rakyat Indonesia. Tanah memiliki peran yang sangat krusial dalam konteks kepentingan sosial, terutama dalam hubungannya dengan tanah publik dan fungsinya yang berhubungan dengan masyarakat. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, berbunyi “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Melalui pasal tersebut, dapat disadari betapa pentingnya peran tanah dalam kehidupan sosial masyarakat Indonesia. Hal ini dapat dilihat lebih lanjut dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

“(1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

(2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

(3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

(4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.

(5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.

(6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.”

Berdasarkan Pasal 1 tersebut, dapat diketahui bahwa tanah memiliki hubungan yang sangat erat dan abadi bagi masyarakat Indonesia, sehingga tanah berperan sebagai bagian yang tak terpisahkan dari kehidupan masyarakat Indonesia.

Tanah diperuntukkan untuk masyarakat sesuai dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang bertujuan agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan dan dikelola oleh masyarakat. Pemberian hak-hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia, di mana tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan mereka, memungkinkan tanah tersebut digunakan untuk berbagai keperluan sesuai dengan kebutuhan masing-masing individu dan hak-hak tanah yang dimiliki oleh individu tersebut. Akan tetapi, penggunaan tanah oleh masyarakat tentu saja bukan hanya bagian tanah, melainkan juga bagian di bawah tanah yaitu air dan juga ruang yang ada di atas tanah tersebut.¹

Bagi Indonesia sebagai negara agraris, tanah memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung kemakmuran dan kesejahteraan masyarakatnya. Di negara seperti Indonesia, peran tanah semakin meningkat dan memiliki nilai ekonomi yang semakin tinggi seiring berjalannya waktu. Seiring bertumbuhnya jumlah manusia dan semakin sedikitnya tanah yang tersedia dan belum terdapat pemiliknya yang kemudian

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

merupakan penyebab tanah menjadi hal yang semakin berharga dari waktu ke waktu. Dari berbagai sektor yang terkait dengan tanah, sektor ekonomi terlihat mendominasi aktivitas manusia terkait penggunaan tanah. Hal ini berkaitan dengan kelangsungan hidup manusia, yang dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk dan laju pertumbuhan ekonomi yang pesat.²

Subekti mendefinisikan hukum pertanahan atau hukum agraria sebagai totalitas ketentuan hukum yang mencakup hukum perdata, hukum tata negara (staatsrecht), dan hukum tata usaha negara. Hukum ini mengatur hubungan antara individu dan badan hukum dengan tanah, air, dan ruang angkasa di seluruh wilayah negara, serta mengatur wewenang yang berasal dari hubungan-hubungan tersebut.³ Tanah merupakan objek yang memiliki karakteristik unik dibandingkan dengan hal-hal lain, karena dalam bidang pertanahan, kepastian hukum tidak dapat dijamin sepenuhnya hanya melalui hal yang tertulis dan/ atau hukum yang tertulis. Oleh karena itu, selain kepastian mengenai hukum tertulis, diperlukan juga kepastian dalam hal data fisik tanah tersebut. Data fisik ini mencakup lokasi tanah, batas-batasnya, luasnya, bangunan yang ada di atasnya, status hak tanah, serta siapa pemilik hak tersebut. Semua aspek ini harus dipastikan

² Khasanah, Uswatun (2016) Kajian Hukum Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda (*Overlapping*) (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2015/PT.BDG). Masters thesis, Fakultas Hukum UNISSULA.

³ Sari, Indah. 2020. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." Jurnal Mitra Manajemen 9, no. 1 (October). <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492/457>.

kebenarannya dan kejelasannya agar diharapkan dapat meminimalisir potensi sengketa tanah di masa mendatang.⁴

Meskipun telah diusahakan secara maksimal untuk menghindari terjadinya sengketa tanah, permasalahan tanah yang timbul di Indonesia mengenai kepemilikan, penggunaan, dan penguasaan memiliki kecenderungan dalam meningkat dalam hal kuantitas masalah dan tingkat kompleksitasnya. Dalam hal ini, pemerintah juga telah membuat regulasi yang bertujuan untuk melindungi dan mengantisipasi lebih jauh lagi mengenai kemungkinan terjadinya sengketa dalam hal pertanahan serta memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara terkait tanah. Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵ Peraturan-peraturan ini telah mengalami penyederhanaan persyaratan dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang terbaru.⁶

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria dalam Pasal 19 telah menetapkan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hak dan

⁴ Oe, Meita. n.d. Review of Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah. Universitas Bandar Lampung . <https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan-nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf>.

⁵ Suroso Ismuhadi, dkk, Pendaftaran tanah di Indonesia (Jakarta : P.T. RelindoJayatama, 1997), hal 48.

⁶ Radina, Thania A., Nur Adhim, and Triyono Triyono. " Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)." *Diponegoro Law Journal* 10, no. 2 (2021): 505-518. Accessed : July 11, 2024. <https://doi.org/10.14710/dlj.2021.30501>

kepastian hukum atas tanah. Pendaftaran tanah menurut peraturan tersebut dibagi lagi kedalam 2 jenis.

Pertama, Pendaftaran Tanah secara Sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Yang mana, Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Sedangkan Pendaftaran tanah secara sistematis adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara bersamaan dan mencakup semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Kedua, Pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar besaran, oleh karena itu untuk pelaksanaannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu. Menurut Pasal 14 ayat (2) menjelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali biasanya meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Sedangkan mengenai kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

meliputi pendaftaran perubahan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.⁷

Sebagian masyarakat Indonesia belum mendaftarkan tanah milik mereka karena proses pendaftaran yang bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanah masih dianggap rumit. Tidak dapat dipungkiri bahwa proses pendaftaran membutuhkan waktu dan harus melalui prosedur administratif yang cukup panjang dan tidak sederhana. Terutama bagi sebagian masyarakat yang lebih senior dalam hal usia, pendaftaran tanah dapat menjadi suatu hal yang rumit dan sulit untuk dilakukan tanpa bantuan dari pihak yang lebih menguasai hal mengenai pendaftaran tanah. Meskipun proses pendaftaran tanah mungkin merupakan prosedur yang rumit, hal tersebut merupakan langkah yang sangat penting dan wajib bagi setiap pemilik tanah untuk mendapatkan bukti kepemilikan dalam bentuk sertifikat. Pendaftaran tanah bertujuan untuk mengurangi risiko terjadinya sertifikat ganda atau sengketa tanah yang tumpang tindih (*overlapping*). Walaupun sengketa tanah *overlapping* mungkin tidak sepenuhnya dapat dihindari, diharapkan melalui pendaftaran tanah, kemungkinan terjadinya sengketa tersebut dapat diminimalisir di Indonesia.

Sebagian besar sengketa tanah biasanya disebabkan oleh kondisi dan sistem administrasi pertanahan, terutama di bidang pendaftaran tanah. Masalah yang timbul terkait pendaftaran tanah memiliki dampak yang luas bagi masyarakat, serta dapat

⁷ S.H, Sovia Hasanah. 2017. "Pendaftaran Tanah Secara Massal." Www.hukumonline.com. 2017. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pendaftaran-tanah-secara-massal-lt5902cfc843d40/>.

mengurangi kepastian dan kepercayaan terhadap bukti kepemilikan, seperti sertifikat tanah. Tanah yang dicatat sebagai kosong dalam pemetaan dapat memicu masalah, karena tanah tersebut bisa diukur ulang berdasarkan permohonan baru oleh pihak lain. Kekosongan dalam catatan tanah seringkali terjadi karena kelalaian di kantor pertanahan, khususnya pada bagian pengukuran. Hal ini terjadi karena petugas pengukuran tidak melakukan pemeriksaan atau pemetaan secara menyeluruh, sehingga meningkatkan risiko terjadinya sengketa tanah yang tumpang tindih atau *overlapping*.⁸

Peran pihak kelurahan dalam menangani permasalahan tanah di masyarakat seringkali kurang efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah. Salah satu penyebab terjadinya tumpang tindih atau *overlapping* adalah adanya kecurangan dari pihak kelurahan. Misalnya, ketika ada sebidang tanah yang tidak terjual dan pemilik sertifikatnya tidak merawatnya, tanah tersebut bisa berkembang dan nilainya meningkat. Dalam situasi ini, kepala desa mungkin mengambil keuntungan pribadi dengan membuat sertifikat baru, yang pada akhirnya menyebabkan terjadinya *overlapping*. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan upaya serius dari pemerintah, terutama melalui kantor pertanahan, dengan dukungan dari masyarakat. Upaya hukum perlu terus ditingkatkan, bersamaan dengan perbaikan administrasi di kantor pertanahan yang memiliki wewenang dalam pengelolaan bidang pertanahan.⁹

⁸ Radina, *Op.Cit.* hal. 507

⁹ Radina, *Op. Cit.* hal. 506

Hak atas tanah, baik itu hak milik maupun hak lainnya, selalu didefinisikan memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial tersebut bukan hanya sekedar mencerminkan tindakan kebaikan atau pertukaran hasil kerja, melainkan menekankan pada kewajiban untuk memelihara dan menjaga kelestarian alam dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.¹⁰

Dengan demikian, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur kewajiban pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk memastikan kepastian hak dan hukum atas tanah, seperti yang tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang tersebut. Untuk menindaklanjuti hal ini, dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang bertujuan untuk menyempurnakan peraturan sebelumnya. Peraturan ini dibuat bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam mendaftarkan tanah milik mereka agar dapat memperoleh bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat tanah. Sertifikat yang terdaftar merupakan jaminan kepastian hukum yang dapat digunakan sebagai bukti, karena isinya mencakup data fisik dan yuridis dari objek pendaftaran tanah yang telah memiliki hak. Selama data yuridis dan fisik tersebut sesuai dengan informasi dalam surat ukur dan buku tanah, sertifikat itu berfungsi sebagai penguat dalam validasi kepemilikan.¹¹

¹⁰ Muhammad Zakaria, Syuryani dan Mahlil Adriaman, "Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertipikat Hak Atas Tanah Kota Payakumbuh", *Sakato Law Journal*, Vol. 1, (2023).
<https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/SLJ/article/view/5017>

¹¹ Endayani, Riskiana (2024) "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertipikat Tanah Di Kota Semarang (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang)". Undergraduate thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sertifikat berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah bagi masyarakat. Namun, seiring berjalannya waktu, Kantor Pertanahan telah mengadopsi berbagai teknologi canggih untuk pengukuran tanah. Dalam beberapa kasus, ada individu yang mengalami situasi di mana sebagian dari tanah mereka dipotong atau digunakan oleh orang lain, termasuk pemilik tanah di sebelahnya, yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih (overlapping) kepemilikan.¹² Saat ini, sengketa tanah masih merupakan hal yang kerap terjadi salah satunya adalah sengketa tanah overlapping atau tanah tumpang tindih. Overlapping adalah kondisi ketika tanah mengalami penumpukan sertipikat, dimana pada objek bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertipikat hak atas tanah yang memiliki perbedaan dalam datanya, hal ini yang kemudian menyebabkan timbulnya sengketa antara kedua belah pihak yang masing-masing memegang sertipikat hak atas tanah tersebut.¹³

Sengketa tanah yang terjadi seringkali disebabkan oleh kesalahan baik dari masyarakat maupun dari sistem administrasi yang kurang teliti dalam mencatat status kepemilikan tanah, baik sebelum pembelian tanah maupun saat pendaftaran tanah. Selain itu, kesalahan juga dapat muncul akibat kelalaian dalam proses pemetaan dan pengukuran yang dilakukan oleh pihak dari Kantor Badan Pertanahan Nasional.

¹² *Loc. Cit.* hal. 6

¹³ Manurung, Siti Hardianti Rukmana, and Abdul Sadad. "Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) di Kota Pekanbaru." PhD diss., Riau University, 2017.

Permasalahan tanah tumpang tindih atau *overlapping* juga bisa disebabkan oleh perubahan alam yang terjadi.

Perubahan alam adalah sesuatu yang tidak dapat dihindari dan dapat terjadi kapan saja serta di mana saja. Contoh perubahan alam meliputi erosi, banjir, longsor, tanah ambles, atau pergerakan tanah, yang dapat mengakibatkan perubahan fisik pada batas-batas tanah dan menyebabkan batas yang sebelumnya jelas menjadi kabur atau tidak jelas. Namun, hal ini dapat diminimalisir dengan bantuan teknologi canggih yang tersedia saat ini. Misalnya, penggunaan drone, GPS (Global Positioning System), dan GIS (Geographic Information System) untuk secara rutin memeriksa batas-batas tanah yang sudah ditetapkan. Teknologi ini cenderung memberikan data yang lebih akurat dan dapat menyesuaikan dengan batas tanah setelah terjadi perubahan alam. Banyaknya permasalahan pertanahan tidak hanya menimbulkan kekhawatiran di masyarakat, tetapi juga berdampak pada kinerja Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang bertanggung jawab untuk menangani masalah tata usaha pertanahan.

Dalam menangani dan menyelesaikan kasus sengketa pertanahan, termasuk sengketa tanah yang tumpang tindih atau sertifikat ganda, penyelesaian dapat dilakukan melalui proses litigasi di Pengadilan atau melalui jalur non-litigasi yang dikenal sebagai arbitrase. Penyelesaian sengketa tanah ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Hal mengenai *Overlapping* dapat dilihat sebagaimana dalam kasus yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 71/G/2020/PTUN-SRG. Objek tanah dalam sengketa ini adalah sebidang tanah dengan *overlapping* (tumpang tindih) yaitu : (i) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 61/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 22 September 1981 dengan luas 17.907 M2 (tujuh belas ribu sembilan ratus tujuh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 3549/1981, tanggal 22 September 1981, terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, atas nama Saleh Jakri dan (ii) Akta Jual Beli No 2152/2013 seluas 18.120m2 yang terletak di Desa Tanjung Pasir Nomor 26.D.III, Blok 007, Kohir C Nomor 829, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dengan batas - batas sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Yo Andi;
2. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Milik Saleh Jakri;
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Milik Asam Gunawan;
4. Sebelah Barat berbatasan dengan Saluran Air.¹⁴

yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 2152/2013 tanggal 31 Desember 2013 dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang.

¹⁴ Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor Putusan Nomor: 71/G/2020/PTUN-SRG

Dalam putusan ini, Bahwa Penggugat menemukan bahwa terdapat Objek Gugatan TUN pada tanah milik Penggugat setelah beliau menerima surat pemberitahuan dari Sdri. Indrarini Sawitri, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang, yang mana Sdri. Indrarini Sawitri, SH. merupakan notaris yang bertugas untuk membantu proses peningkatan hak dan balik nama sertifikat tanah milik Penggugat.

Pada intinya, Tanah Milik Penggugat Persil Nomor 26.D.III, Blok 007, Kohir C Nomor 829 dengan 18.120M2 (delapan belas ribu seratus dua puluh meter persegi), yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Permohonan Proses Peningkatan Hak dan Proses Balik Nama yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak dapat diproses dikarenakan atas objek yang dimohonkan untuk proses peningkatan Hak dan Balik Nama telah timbul hak atas nama Pihak lain.

Pada hakikatnya, Penggugat ketika proses jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Mulyadi, Penggugat telah memeriksa seluruh kelengkapan surat-surat milik Sdr. Mulyadi yang berhubungan dengan transaksi Jual Beli dan pengalihan tanah tersebut. Penggugat pada Desember 2013 telah secara hukum memperoleh hak atas tanah tersebut melalui proses Jual Beli pada waktu tersebut. Penggugat juga telah secara de jure dan de facto menguasai tanah tersebut secara terus menerus hingga saat ini, tanpa satupun pihak yang mengganggu ataupun mengakui sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis deskripsikan diatas, maka Penulis tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian terhadap penyelesaian sengketa *overlapping* sertipikat hak atas tanah tersebut. Seperti yang umum diketahui, lazimnya sengketa tanah dilakukan melalui jalur pengadilan dikarenakan pihak yang bersengketa cenderung tidak puas dengan hasil putusan mediasi yang biasanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Tujuan penyelesaian sengketa tersebut jelas merupakan upaya yang bertujuan untuk memastikan kepemilikan sah atas penguasaan fisik bidang tanah. Berdasarkan hal tersebut, maka penulis memberi judul penelitian ini dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA OVERLAPPING SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 71/G/2020/PTUN-SRG)”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana peraturan mengenai kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah?
2. Bagaimana perkara *Overlapping* antara Nyoman Ngurah Mahayadnya dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam putusan nomor 71/G/2020/PTUN-SRG?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1.3.1 Penulis dalam penulisan tugas akhir ini, bertujuan untuk menganalisis dan memahami peraturan perundang-undangan yang mengatur kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dalam sistem hukum yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan kuat dalam pembuktian hak kepemilikan tanah, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan pembuktiannya. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas peraturan yang ada dalam melindungi hak-hak pemilik tanah dan menyelesaikan sengketa tanah yang sering terjadi. Dengan mengidentifikasi hambatan dan tantangan dalam penerapan peraturan terkait, penelitian ini berusaha memberikan rekomendasi perbaikan terhadap kebijakan atau regulasi yang ada agar dapat lebih efektif, adil, dan konsisten diterapkan dalam praktik hukum, sehingga dapat meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah.

1.3.2 Penulis dalam penulisan tugas akhir ini, bertujuan untuk menganalisis secara yuridis penyelesaian sengketa *overlapping* sertifikat hak atas tanah berdasarkan studi kasus putusan Nomor 71/G/2020/PTUN-SRG. Penelitian ini akan memberikan pemahaman mendalam tentang pendekatan hukum yang diterapkan oleh pengadilan dan pengaplikasian peraturan oleh pengadilan dalam menangani sengketa *Overlapping*. Penulis dalam melakukan penelitian ini juga bertujuan untuk menggali lebih detail mengenai apa saja penyebab terjadinya dan penyelesaian sengketa tanah *Overlapping* tumpang tindih.

Penulis dalam melakukan penelitian ini juga berharap kedepannya dapat berkontribusi dalam perkembangan hukum dalam topik ini. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi acuan bagi praktisi hukum,

pengambil kebijakan, dan pihak terkait lainnya dalam upaya meningkatkan kepastian hukum di bidang kepemilikan tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah agar pengkajian ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum dalam topik penyelesaian sengketa *Overlapping* (tumpang tindih) sertipikat hak atas tanah dan/ atau dalam ruang lingkup yang sama.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian tugas akhir ini adalah agar dapat meningkatkan efisiensi dalam penyelesaian sengketa *Overlapping* (tanah tumpang) tindih sertipikat hak atas tanah di Indonesia dengan adanya perbaikan dan perkembangan dalam sistem pendaftaran dan pengaplikasian regulasi yang benar di Indonesia sehingga dapat memudahkan penyelesaian sengketa dan meminimalisir terjadinya sengketa *Overlapping*. Manfaat praktis kemudian diperuntukkan untuk pihak-pihak berikut, antara lain:

- a. Bagi Pemilik Tanah

Penulis dalam penelitian ini, berharap agar dapat memperdalam pemahaman pemilik tanah mengenai dasar hukum dan prosedur penyelesaian sengketa yang terkait dengan sertipikat tanah yang saling tumpang tindih. Penelitian ini membantu pemilik tanah dalam mengetahui hak dan kewajiban mereka dalam menjaga keabsahan sertipikat serta meningkatkan kesadaran terhadap potensi konflik yang mungkin muncul akibat ketidaksesuaian administrasi pertanahan. Dengan memahami faktor penyebab dan strategi penyelesaian yang diulas dalam penelitian ini, pemilik tanah akan lebih siap menghadapi sengketa serupa, memperkuat posisi hukumnya, dan mengambil langkah pencegahan untuk menghindari konflik di masa depan.

b. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Penulis dalam penelitian ini, berharap agar dapat ditingkatkannya sistem administrasi pertanahan dan regulasi terkait, yang bertujuan untuk meningkatkan perlindungan hukum serta kepastian hak kepemilikan tanah, sehingga memberikan rasa aman dan keyakinan bagi pemilik tanah dalam mempertahankan hak-haknya.

c. Bagi Para Akademisi

Melalui penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sarana belajar bagi para akademisi dan menjadi bahan pertimbangan dalam melakukan penelitian hukum lainnya dalam ruang lingkup yang sama atau serupa.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan Tugas Akhir ini dibagi menjadi 5 bab yang terdiri dari:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama adalah bab pendahuluan yang dimana berisikan sub-bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan tugas akhir ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua merupakan bab tinjauan pustaka yang terdiri dari tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Dalam tinjauan teori berisikan hak penguasaan atas tanah di Indonesia dan pendaftaran tanah. Dalam tinjauan konseptual membahas mengenai hak atas tanah, sertipikat, dan *overlapping/* tumpang tindih kepemilikan tanah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ketiga berisikan mengenai metode penelitian yang terdiri atas sub-bab tentang jenis penelitian,

jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisa data.

BAB IV

: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab keempat berisikan tentang hasil dari penelitian dan analisis yang telah dilakukan oleh penulis dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini yang terdiri atas sub-bab mengenai hasil penelitian, peraturan mengenai kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah, dan penyelesaian sengketa *overlapping* antara Nyoman Mahayadnya dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam putusan nomor 71/G/2020/PTUN-SRG.

BAB V

: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab kelima berisikan tentang kesimpulan yang diambil dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dan saran yang dapat diberikan penulis dengan tujuan dapat meningkatkan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah dan

meminimalisir terjadinya sengketa tumpang tindih atau *Overlapping*.

