

**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG
TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

(Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Malang)

“ TESIS ”



**OLEH :
MUHAMAD IRWAN SUGIANTO
NPM : 22302022001**

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2025**

TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

(Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Malang)

Muhamad Irwan Sugianto

ABSTRAK

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi pemegang hak kepastian hukum dengan memberikan bukti kepemilikan berupa sertifikat. Namun penerbitan sertifikat sering menghadapi masalah diantaranya yaitu tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk membahas tentang penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah serta tanggung jawab kantor pertanahan kota malang dalam menangani permasalahan tersebut.

Metode yang digunakan yaitu penelitian yuridis empiris, menggunakan data primer yang didapatkan secara langsung dengan melihat fenomena-fenomena hukum yang ada di masyarakat (menelaah bagaimana hukum bekerja di masyarakat). Dan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis untuk melihat bagaimana aspek hukum berperan di masyarakat

Kantor pertanahan kota malang menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih disebabkan oleh faktor dari masyarakat itu sendiri, baik sengaja (pada saat pengukuran tanah sengaja menentukan batas yang salah) maupun tidak sengaja (kurangnya kesadaran pemilik tanah, membiarkan tanahnya kosong tanpa pemeliharaan, atau bahkan pada saat penentuan batas tanah yang bersangkutan tidak berada di lokasi pada saat itu) dan kelalaian kantor pertanahan dalam melakukan verifikasi dan penelaahan data yuridis dan data fisik baik dari segi terkait riwayat tanah maupun langsung dilokasi tanah

. Tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Malang mengenai tumpang tindih sertifikat kepemilikan tanah merupakan tanggung jawab administratif sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 63 PP No. 24 Thn 1997 tentang “Pendaftaran Tanah”. Kantor Pertanahan Kota Malang selalu berupaya menyelesaikan permasalahan melalui mediasi atau melaksanakan perintah pengadilan yang suda berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Tumpang Tindih Sertifikat

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah menjadi kebutuhan pokok untuk semua warga negara, hal ini bisa diperhatikan dari keinginan individu untuk memperoleh tanah baru atau menjaga tanah yang mereka miliki saat ini. Tanah menjadi benda yang esensial dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Di lain sisi, tanah menjadi sumber daya terpenting untuk semua bidang, terlebih yang menyangkut konstruksi fisik, seperti pertanian, kehutanan, pertambangan, manufaktur, dan transportasi, memerlukan lahan. Disebabkan karena kebutuhan akan tanah yang makin bertambah, hal ini seringkali memunculkan konflik dalam masyarakat baik berupa penguasaan tanah, kepemilikan tanah, ataupun penggunaan tanah itu.

Didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, yang biasanya dikenal dengan UUPA, “Tanah ialah permukaan bumi yang bisa diberikan pada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri ataupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Terkait dengan hal itu, Negara wajib memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dengan melakukan pendaftaran tanah.”

Selaras dengan yang tertuang dalam UUPA Pasal 19 ayat (1), yakni: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah” ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA itu merupakan kebijakan yang mewajibkan pemerintahan untuk mendaftarkan tanah di semua wilayah Indonesia.

Kepastian hukum terkait hak atas tanah mengacu pada kejelasan yang menitikberatkan pada bidang pertanahan, terlebih terkait kepemilikan ataupun

penguasaan. Kejelasan akan diberikan melalui kepastian hukum terkait hak atas tanah, yang memuat: ¹

- a. Kepastian terkait subjek haknya yaitu, kepastian pada individu atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah.
- b. Kepastian terkait objeknya yaitu, kepastian pada letaknya, batas-batasnya, luasnya, dan apakah dikenakan hak tambahan atau tidak dan sebagainya.

Penting memiliki kepastian hukum terkait kedua hal itu, utamanya saat ada perselisihan dalam hukum terkait hak atas tanah. Sebagai Tindakan lanjut, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disingkat PP No.24 thn 1997.

Menurut peraturan tersebut didapatkan kesimpulan bahwasanya “Kepastian hukum terkait hak atas tanah selaras dengan apa yang diamanatkan UUPA memuat dua dimensi, kepastian objek hak atas tanah dan kepastian subjek hak atas tanah. Kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan dengan adanya kepastian letak bidang tanah pada koordinat georeferensi pada peta pendaftaran tanah, di lain sisi kepastian subyek hak atas tanah ditunjukkan dengan nama pemegang hak atas tanah yang dimuat dalam buku pendaftaran tanah pada badan pertanahan.”

Pendaftaran tanah dilakukan untuk memberi kejelasan hukum di bidang pertanahan. Keberadaan peraturan undang-undang yang berfungsi sebagai alat hukum untuk memberikan, pembatasan, dan penjaminan hak-hak individu dalam masyarakat serta untuk membuktikan legitimasi perbuatan atau upaya yang

¹ Irwan Soerojo (2003:78) Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya, Arkota.

dilaksanakan penyelenggara negara, pemerintahan, serta masyarakat,² dan juga mengatur terkait prosedur pendaftaran tanah.

Sesudah pendaftaran tanah, sertifikat diterbitkan sebagai surat bukti hak milik. Pendaftaran tanah ialah suatu rangkaian tindakan teratur, berkelanjutan, dan konsisten yang dijalankan oleh pemerintahan. Aktivitas ini termasuk pengumpulan, pengolahan, pencatatan, dan pemaparan data fisik dan data yuridis terkait bidang tanah, serta menyimpan informasi itu dalam bentuk daftar dan peta bidang tanah. Sertifikat sebagai bukti hak, merupakan alat pembuktian yang sah. Bukti yang memperlihatkan bahwasanya suatu tanah berada di bawah administrasi negara dan bahwasanya penanggung jawab administrasi yang bersangkutan sudah diberi wewenang itu. Bukti sertifikasi kepemilikan seorang individu sebagaimana tercantum dalam sertifikat. Sertifikat berfungsi sebagai dasar yang kuat untuk membuktikan hak yang diberikan oleh lembaga yang memiliki otoritas hukum untuk melakukan Tindakan yang dimaksud.

Sesudah berakhirnya prosedur pendaftaran tanah BPN mengeluarkan sertifikat hak milik atas tanah atau sertifikat hak atas tanah.

Presiden membawahi BPN, sebuah lembaga pemerintahan non-kementerian yang bertugas menyelenggarakan urusan pemerintah yang memiliki keterkaitan dengan pertanahan. Pasal 19 UUPA ialah dasar untuk pembentukan BPN, yang kemudian dibentuk oleh peraturan presiden republik Indonesia nomor 177 tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional . Pada akhirnya, peraturan ini membantu pelaksanaan tugas dan fungsi dibidang pertanahan menjadi efisien dan efektif. BPN berfungsi sebagai perpanjangan tangan dari pemerintahan yang dikoordinasi

² Yohanes Pattinasary (2022:28) keabsahan surat edaran yang memuat materinya bersifat pengaturan dan sanksi, jurnal saniri, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, volume 3 nomor 1 november.

melalui menteri di bidang agraria dan tata ruang. Tugasnya ialah membantu presiden dalam pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan yang berlandaskan pada UUPA ataupun aturan lainnya yang berkaitan dengan pertanahan seperti mengatur penggunaannya, penguasaannya, dan kepemilikan tanah, penguasaan hak atas tanahnya, pengukurannya dan pendaftaran tanahnya maupun hal-hal yang berhubungan dengan pertanahan selaras dengan kebijakan yang ditentukan Presiden. Didasarkan aturan yang yang disebutkan di atas, BPN ialah sebuah organisasi negara yang diberi wewenang untuk menangani semua permasalahan yang memiliki keterkaitan dengan pertanahan, termasuk penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Dari uraian Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, “Hasil dari pendaftaran hak atas tanah ialah pemberian surat bukti hak yang lazim disebut dengan sertifikat. Sertifikat tanda bukti hak atau sertifikat tanah bisa berfungsi untuk menciptakan ketertiban hukum pertanahan dan membantu mengaktifkan aktivitas perekonomian masyarakat. Sebab sertifikat hak milik merupakan bukti atas tanah yang sudah didaftarkan oleh suatu badan resmi negara yang ditetapkan oleh undang-undang.”³

Tetapi sertifikat hak atas selaras dengan apa yang disebutkan sebelumnya seringkali menimbulkan permasalahan hukum, sebab sertifikat yang dimaksud tumpang tindih (*Overlapping*). Maknanya, tanah yang dimaksud mengalami penumpukan sertifikat, yang menyebabkan sengketa antara pihak-pihak yang memegang sertifikat itu.

³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis (2008:198), Hukum Pendaftaran Tanah, Jakarta: Mandar Maju.

Sengketa pertanahan harus diselesaikan dengan cara yang tepat karena merupakan fenomena yang tidak boleh diabaikan begitu. Walaupun peraturan telah diatur sedemikian rupa, namun masih banyak terjadi sengketa terkait pertanahan. Adanya tumpang tindih penguasaan lahan merupakan akar permasalahan yang muncul dalam hubungan manusia dengan lahan, bukan kuantitas atau kualitas lahan itu sendiri. Tetapi tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dapat menyebabkan hukum yang tidak pasti bagi pemilik hak atas tanah, dimana kondisi semacam ini dihindari dalam pelaksanaannya

Kasus-kasus sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih menimbulkan masalah administrasi pertanahan dan hukum yang tidak pasti. Situasi ini bertentangan dengan maksud pendaftaran tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 3 PP No.24 thn 1997 bertujuan memberi kejelasan dan perlindungan hukum atas status kepemilikan tanah, untuk menyampaikan informasi kepada berbagai pihak, termaksud instansi pemerintah, guna mempermudah akses terhadap data yang dibutuhkan dalam pelaksanaan tindakan hukum terkait bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar, demi tercapainya ketertiban dalam administrasi.

Problem ini memperlihatkan kelemahan BPN dalam memberi layanan masyarakat terlebih pendaftaran hak atas tanah. Disebabkan perkara sengketa pertanahan juga bisa timbul pada obyek tanah yang sudah ada sertifikatnya, maka tidak ada sistem pendaftaran tanah yang bisa menjamin secara keseluruhan perlindungan hak-hak pemegang sertifikat tanah. Antara lain, muncul kasus tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yang menimbulkan ketidak pastian dalam sistem administrasi pertanahan.

Dalam kasus pertanahan, kepala kantor pertanahan memiliki wewenang untuk menerbitkan sertifikat atas tanah. Penerbitan sertifikat yang saling

bertindihan tidak akan ada bila pejabat menjalankan fungsi dan tugasnya dengan mematuhi proses yang relevan, sebab penerbitan sertifikat tumpang tindih ini mengakibatkan hilangnya hak bagi pihak lain.

Berangkat dari uraian itu, sehingga penulis akan membahas dalam tesis dengan judul TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TUMPATNG TINDIH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Malang)

B. Rumusan Masalah

Penulis merumuskan masalah sebagai berikut, berdasarkan penjelasan latar belakang sebelumnya.

1. Apa yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Malang?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan Kota Malang terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, yakni:

1. Untuk menganalisis penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan kantor pertanahan Kota Malang.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab kantor pertanahan Kota Malang terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah.

D. Manfaat penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Bisa memperluas pemahaman dan pengetahuan, terkait penyebab tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah dan bagaimana tanggung jawab kantor pertanahan nasional terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah.
- b. Bisa dimanfaatkan menjadi sumbangan karya ilmiah untuk kemajuan ilmu pengetahuan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis
Penelitian ini menjadi pengalaman yang berharga bagi penulis untuk mengembangkan pengetahuan dan meningkatkan kapasitas diri, serta memberikan deskripsi terkait tanggung jawab kantor pertanahan dalam menangani masalah tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah
- b. Bagi magister kenotariatan unisma
Dengan adanya penelitian ini, manfaat bagi kenotariatan unisma ialah dapat dijadikan materi dalam proses pembelajaran khususnya yang berkaitan dengan Tanggung Jawab kantor pertanahan terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah
- c. Bagi peneliti lanjutan
Temuan dari penelitian ini dapat dijadikan landasan untuk penelitian selanjutnya serta pengembangan materi pembelajaran guna memperdalam pengetahuan ilmiah.

E. Penelitian terdahulu

Penelitian terkait Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Tentang Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Malang) merupakan penelitian yang dijamin keasliannya dan bisa dipertanggung jawabkan, penulis melakukan perbandingan dengan sejumlah penelitian terdahulu yaitu:

Yopi Bastian, Program Pascasarjana, Universitas Airlangga, 2005 dengan judul “Tanggung jawab badan pertanahan nasional atas terbitnya sertifikat tumpang tindih dengan rumusan masalah.”

1. “Apakah kantor pertanahan bertanggung jawab atas terbitnya tumpang tindih itu?”
2. “Upaya hukum apakah yang ditempuh oleh pendaftar pertama untuk memperoleh haknya atas tanah yang oleh kantor pertanahan diterbitkan tumpang tindih?”

Berikutnya yaitu Baqqi Zabidi Rpis, Program Magistes Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, 2022, yang berjudul “Peran dan tanggung jawab Lembaga badan pertanahan nasional dalam upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang diakibatkan sertifikat tumpang tindih di kabupaten cilacap.” dengan rumusan masalah

1. “Bagaimana implikasi yuridis adanya sertifikat tanah yang tumpang tindih yang diterbitkan oleh Lembaga badan pertanahan nasional kabupaten cilacap?”
2. “Bagaimana peran dan tanggung jawab badan pertanahan kabupaten cilacap dalam upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang diakibatkan sertifikat tanah tumpang tindih?”

Berikut akan penulisan sajian dalam bentuk tabel agar pembaca bisa lebih mudah memahami.

Tabel perbandingan 1

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
nama peneliti dan pembuat judul	Yopi Bastian, Program Pascasarjana, Universitas Airlangga, 2005	Muhamad Irwan Sugianto Universitas Islam Malang 2024		
judul	“Tanggung jawab badan pertanahan nasional atas terbitnya sertifikat tumpang tindih.”	Tanggung jawab badan pertanahan nasional terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah (studi pada kantor pertanahan Kota Malang)	Penelitian 1 : Menekankan pada apakah kantor pertanahan bertanggung jawab atas terbitnya tumpang tindih dan upaya hukum yang ditempuh pendaftar pertama untuk memperoleh haknya Penelitian 2 : Menekankan pada penyebab sertifikat	Judul tidak sama

			tumpang tindih dan tanggung jawab kantor Pertanahan Kota Malang terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah	
um san asal n	1. “Apakah kantor pertanahan bertanggung jawab atas terbitnya tumpang tindih itu?” 2. “Upaya hukum apakah yang ditempuh oleh pendaftar pertama untuk memperoleh haknya atas tanah yang oleh kantor pertanahan diterbitkan tumpang tindih?”	1. Apa yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan kantor pertanahan Kota Malang 2. Bagaimana tanggung jawab kantor Pertanahan Kota Malang terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah	Penelitian 1 : Mempertanyakan tanggung jawab kantor pertanahan dan upayah hukum yang ditempuh oleh pendaftar pertama Penelitian 2 : Penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat dan Tanggung jawab kantor Pertanahan Kota malang terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah	Rumusan masalah tidak sama

esim ulan	a. “Kantor pertanahan bertanggung jawab atas terbitnya tumpang tindih itu, sebab sebagai badan atau pejabat tata usaha negara seharusnya sudah didaftarnya hak atas tanah itu, kantor pertanahan tidak menerbitkan sertifikat kedua, sehingga bisa dikatakan sudah menyalahgunakan wewenangnya.” b. “Kantor pertanahan merupakan lembaga atau pejabat tata usaha negara memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah berdasarkan atas aturan undang-undang yang berlaku. Sebagai suatu lembaga atau pejabat tata usaha negara dalam menjalankan tugasnya			
-------------------------	---	--	--	--

tidak boleh menyalahgunakan wewenang selaras dengan ketentuan pasal 53 ayat (2) b UU No. 5 tahun 1986 dan asas umum pemerintah yang tepat.” c. “Kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat kedua padahal seharusnya tidak menerbitkan sertifikat, sebab sudah mengetahui pada bidang tanah yang sama sebelumnya sudah didaftarkan untuk memperoleh bukti kepemilikan hak orang lain. Sehingga bertanggung jawab atas terbitnya tumpang tindih itu atas dasar sudah melakukan perbuatan melanggar hukum”			
--	--	--	--

Tabel perbandingan 2

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
ama eneli an an emb ga	Baqqi Zabidi Rois, Program Magistes Kenotariatan, Universitas islam sultan agung 2022	Muhamad Irwan Sugianto Universitas Islam Malang 2024		
idul	“Peran dan tanggung jawab Lembaga badan pertanahan nasional dalam upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang diakibatkan sertifikat tumpang tindih dikabupaten cilacap.”	Tanggung jawab badan pertanahan nasional terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah (studi pada kantor pertanahan Kota Malang)	Penelitian 1 : Menekankan pada peran dan tanggung jawab dalam upaya penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat dikabupaten cilacap Penelitian 2 : Menekankan pada penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih dan tanggung jawab badan pertanahan nasional	Judul tidak sama
um san	1. “Bagaimana implikasi yuridis adanya sertifikat		Penelitian 1 :	Rumusan masalah

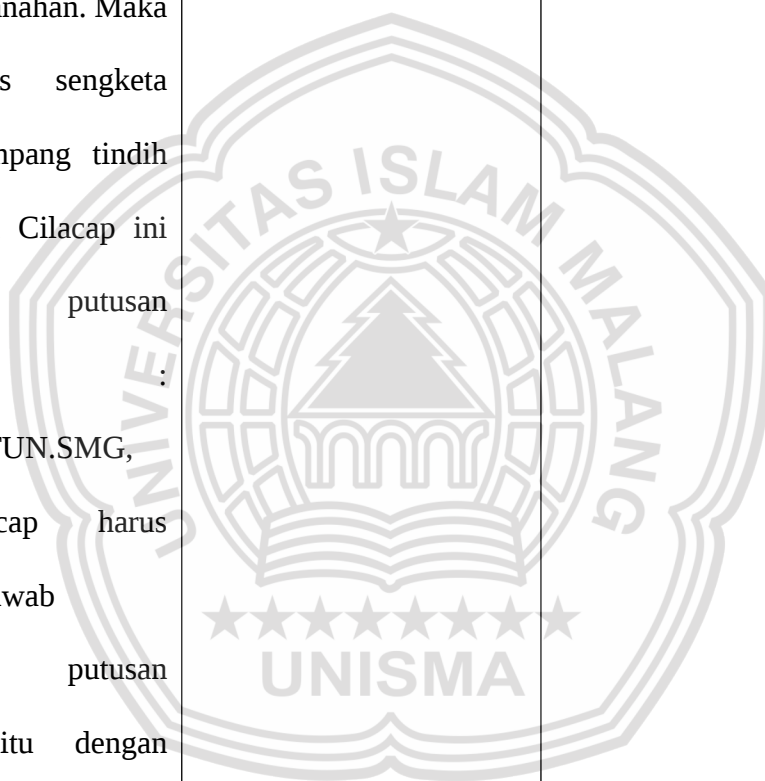
asal	tanah yang tumpang tindih yang diterbitkan oleh Lembaga badan pertanahan nasional kabupaten cilacap?"	1. Apa yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan kantor pertanahan Kota Malang	Mempertanyakan implikasi yuridis adanya sertifikat tanah yang tumpang tindih dan peran dan tanggung jawab badan pertanahan nasional kabupaten cilacap	tidak sama
1	2. "Bagaimana peran dan tanggung jawab badan pertanahan nasional kabupaten cilacap dalam upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang diakibatkan sertifikat tanah yang tumpang tindih?"	2. Bagaimana tanggung jawab kantor Pertanahan Kota Malang terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah	Penelitian 2 : Penyebab adanya tumpang tindih sertifikat dan Tanggung jawab kantor Pertanahan Kota Malang	
kesimpulan	1. "Implikasi yuridis adanya sertifikat tanah yang tumpang tindih yang diterbitkan oleh Lembaga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap mengakibatkan salah satu sertifikat menjadi tidak sah.			

Sertifikat hak milik bisa dinyatakan ilegal sebab cacat hukum administratif. Di lain sisi sertipikat tanah tumpang tindih juga menimbulkan ketidakpastian hukum pada sertipikat tanah. Dengan terjadinya tumpang tindih Sertifikat Hak Milik Nomor 00898/ Desa Karangpakis, tanggal 11 Desember 2017 sudah menimbulkan hukum yang tidak pasti pada yang memegang hak atas tanah, sebab dirugikan dengan terbitnya Sertifikat itu. Ada cacat hukum administrasi pada penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00898/ Desa Karangpakis, tanggal 11 Desember 2017 sudah dibatalkan didasarkan Putusan Pengadilan Tata

	Usaha Negara Nomor : 28/G/2021/PTUN.SMG yang ditetapkan pada rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Selasa, 14 September 2021. Sidang yang bisa diakses publik digunakan untuk mengambil keputusan, diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 21 September 2021.” 2. “Peran dan Tanggungjawab Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah yang diakibatkan Sertipikat Tanah yang Tumpang Tindih ialah mencari cara penyelesaian konflik pertanahan selaras dengan			
--	---	--	--	--

aturan undang-undang yang sudah ditentukan, dengan menekankan pada hak dan tanggung jawab masing-masing pihak serta mempertimbangkan rasa keadilannya. BPN menggunakan mediasi dan musyawarah sebagai prosedur untuk menyelesaikan konflik awal. Pada kenyataannya, prosedur mediasi BPN tidak bisa menyelesaikan konflik pertanahan yang sedang berlangsung, sehingga lembaga ini kesulitan untuk memenuhi visi, tujuan, dan inisiatif strategisnya. Selain mengupayakan solusi penyelesaian, BPN Kabupaten Cilacap juga berperan untuk meminimalkan sengketa

pertanahan. Kepala Badan
Pertanahan Nasional
bertanggung jawab penuh
dalam mengatasi
permasalahan tumpang
tindih kepemilikan tanah
yang menjadi sumber
sengketa pertanahan. Maka
dalam kasus sengketa
sertipikat tumpang tindih
di Kabupaten Cilacap ini
berdasarkan putusan
Nomor :
28/G/2021/PTUN.SMG,
BPN Cilacap harus
bertanggungjawab
menjalankan putusan
pengadilan itu dengan
mencabut Keputusan Tata
Usaha Negara berupa
Sertipikat Hak Milik
(SHM) Nomor : 00898 /
Desa Karangpakis, tanggal
11 Desember 2017, dengan
Surat Ukur Nomor : 00634/



Karangpakis/2017 tanggal
21 Nopember 2017,
terletak di RT 04 RW02,
Blok 052, Desa
Karangpakis, Kecamatan
Nusawungu, Kabupaten
Cilacap, seluas 1.164 M²,
atas nama : IKSANUDIN
dan AHMAD SAHUDIN.
BPN tetap
bertanggungjawab untuk
menjalankan putusan
PTUN pada pembatalan
sertipikat tumpang tindih,
meskipun ada upaya non
litigasi.”

F. Kerangka Teori dan kerangka konseptual

Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan kerangka teori sebagai alat analisis untuk mengkaji suatu permasalahan

1. Teori Kepastian Hukum

Teori Gustav Radbruch memaparkan bahwasanya tiap-tiap ciptaan pasti memiliki tujuan.⁴ Tujuannya ialah untuk merealisasikan nilai-nilai yang diinginkan oleh manusia. Ada tiga tujuan utama hukum, yakni: Keadilan untuk keseimbangan, kepastian untuk ketetapan, dan kemanfaatan untuk kebahagiaan. Ahli hukum memaparkan bahwasanya biasanya kepastian hukum berbentuk peraturan tertulis yang dirancang oleh lembaga dengan kewenangan untuk melakukannya. Kepastian hukum itu menjadi salah satu prinsip tata pemerintah yang baik, sebab warga negara mendapat perlindungan hukum atas jaminan kepastian tersebut. Kepastian hukum mewajibkan terciptanya peraturan umum yang berlaku untuk semua orang, dan berakibat pada kewajiban hukum yang luas untuk memperoleh kepastian hukumnya (demi rasa adil dan perdamaian bagi seluruh rakyat Indonesia). Hal itu dijalankan untuk menciptakan situasi aman dan damai dimasyarakat secara keseluruhan dan untuk memastikan bahwasanya aturan ini diimplementasikan dan dijalankan secara tegas.⁵

Ketiganya tidak terus-menerus berinteraksi dengan keharmonisan, sebaliknya, mereka kadang-kadang berbenturan dan saling berhadapan.

⁴ Muhamad Erwin (2011:123), *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, Jakarta:PT. Raja Garfindo Persada.

⁵ Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Bandung: Binacipta, 1983, hlm.15

Tuntutan akan kemanfaatan mungkin berbenturan dengan tuntutan keadilan dan kepastian hukum, dan hal lain mungkin juga melakukan hal yang sama.⁶

Terkait apa yang dimaksud dengan kepastian hukum, ada empat faktor yang perlu diperhatikan:

- a. Pertama, bahwasanya hukum itu positif, yang bermakna peraturan undang-undang itu hukum positif.
- b. Kedua, bahwasanya hukum dilandaskan pada kenyataan, yang bermakna berdasarkan realita.
- c. Ketiga, bahwasanya selain mudah dijalankan, informasi harus disajikan dengan sangat jelas untuk mengurangi kekeliruan makna..
- d. Keempat, hukum positif tidak dapat diubah dengan mudah .

Tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan (*legal certainty*) kepastian hukum. Kelsen memaparkan bahwasanya hukum merupakan sebuah sistem norma. Norma ialah pernyataan yang menekankan unsur yang seharusnya atau *das sollen*, dengan sejumlah peraturan untuk Tindakan yang sepatutnya dilakukan. Bagaimana individu berperilaku dalam masyarakat, baik dengan orang lain atau masyarakat secara keseluruhan yang diatur oleh aturan-aturan yang bersifat umum. Aturan itu membatasi cara orang-orang dalam masyarakat berinteraksi atau bertindak dengan orang lain.⁷

Fokus kajian teori kepastian hukum berkaitan dengan jaminan atas tegaknya hukum, terlindunginya hak-hak, serta pelaksanaan keputusan yang

⁶ Achmad Ali, “**Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol. I Pemahaman Awal**”, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010), hlm. 292.

⁷ Peter Marzuki (2008:158), “Pengantar Ilmu Hukum”, Jakarta: Kencana Prenada Media.

adil diwujudkan melalui kepastian hukum. juga berperan sebagai perlindungan terhadap tindakan yang sewenang-wenang dan memberikan keyakinan bagi masyarakat untuk menjadikan hukum sebagai landasan dalam menjalani kehidupan.

2. Teori Kewenangan

Wewenang, Secara yuridis ialah kesanggupan yang diserahkan oleh peraturan undang-undang untuk menghasilkan akibat hukum. Di lain sisi deskripsi wewenang dari pendapat H.D.Stoud ialah *“bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer”* bahwasanya wewenang bisa dimaknai sebagai segala peraturan yang berlaku dengan cara subjek hukum publik memperoleh dan menggunakan wewenang pemerintah dalam hukum publik.⁸

Wewenang itu harus ditetapkan terlebih dahulu dalam peraturan hukum, baik berupa undang-undang, peraturan pemerintahan, ataupun peraturan yang tingkatnya di bawah, sebelum bisa diberikan pada lembaga yang menjalankannya. Hubungan hukum memiliki sifat yang ada kaitannya dengan hukum, ada bersifatnya publik dan juga privat.⁹

Menurut Philipus M. Hadjon, setiap tindakan administrasi yang dilakukan oleh pemerintah harus memiliki dasar kewenangan yang sah secara hukum. Sumber kewenangan tersebut dapat berasal dari tiga bentuk,

⁸ Irfan Fachruddin (2004: 4) Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah, Alumni, Bandung.

⁹ Ibid hal. 184

yaitu atribusi, delegasi, dan mandate. Atribusi merujuk pada pemberian kewenangan asli yang ditetapkan oleh undang-undang melalui sistem pembagian kekuasaan negara. Sementara itu, delegasi dan mandat merupakan bentuk pelimpahan kewenangan yang diberikan dari satu organ pemerintahan kepada organ lainnya. Hadjon juga membedakan secara konseptual antara delegasi dan mandat. Delegasi merupakan proses pelimpahan kewenangan yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan dari satu organ pemerintahan kepada organ lain. Dalam konteks ini, tanggung jawab atas pelaksanaan kewenangan tersebut sepenuhnya berpindah kepada penerima (delegataris). Setelah pelimpahan dilakukan, pemberi delegasi tidak dapat lagi melakukan kewenangan tersebut, kecuali apabila dilakukan pencabutan secara resmi sesuai dengan asas *contrarius actus*. Asas ini menyatakan bahwa perubahan atau pencabutan suatu ketentuan hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang menetapkannya, dan harus dilakukan dengan peraturan yang memiliki tingkat yang setara atau lebih tinggi. Berbeda dengan delegasi, mandat diberikan dalam kerangka structural antara atasan dan bawahan, dan umumnya bersifat administrative serta rutin. Dalam hal ini, tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat. Selain itu, pemberi mandat memiliki kewenangan sewaktu-waktu menjalankan sendiri kewenangan yang telah dillimpahkan tersebut¹⁰.

Focus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan Sumber kewenangan pemerintah untuk menjalankan perbuatan hukum, baik yang

¹⁰ Philipus M. Hadjon, 2005, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta

memiliki keterkaitan dengan hukum publik ataupun privat. Peraturan undang-undang merupakan sumber dari tiga jenis kewenangan, antara lain:

Atribusi¹¹, Delegasi¹² dan Mandat¹³

3. Teori Pertanggungjawaban

Pendapat dari Abdulkadir Muhammad ada sejumlah teori terkait tanggung jawab atas perbuatan melanggar hukum, yakni¹⁴:

- a) Pertanggung jawaban yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum yang disengaja (*Intertional Tort Liability*), dimana terdakwa pasti sudah menimbulkan kerugian untuk orang lain atau mengetahui bahwasanya perbuatannya akan mengakibatkan orang lain mengalami kerugian.
- b) Pertanggung jawaban atas tindakan yang melawan hukum yang diakibatkan kecerobohan (*Negligence Tort Liability*), yang berdasarkan pada gagasan kekeliruan yang kaitannya dengan hukum dan moral.
- c) Pertanggungjawaban mutlak atas tindakan yang melawan hukum tanpa mempertanyakan kekeliruannya (*Strick Liability*), yang mengandung

¹¹ Atribusi ialah proses di mana pembuat undang-undang memberikan wewenang pada suatu badan pemerintah, baik yang sudah ada ataupun yang baru. Meskipun delegasi memiliki keterkaitan dengan pengalihan wewenang yang ada pada badan lainnya (oleh badan yang sudah memperoleh wewenang atributif; terkait dengan hal itu, atribusi senantiasa didahulukan sebelum delegasi), atribusi memiliki keterkaitan dengan pengalihan wewenang baru.

¹² Pengalihan kewenangan dari satu badan pemerintah ke badan pemerintah lainnya disebut delegasi. Ada pergantian delegasi. Orang yang menerima wewenang kemudian memikul pertanggungjawaban atas wewenang yang diberikan oleh yang mendelegasikan.

¹³ Mandat yaitu penyerahan wewenang pada bawahannya. Tujuan penyerahan ini ialah untuk memberikan wewenang pada bawahan untuk mengambil keputusan atas nama pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan perintah itu.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad (2010: 503) *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.

arti bahwasanya ia bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya tanpa memperhatikan apakah perbuatannya disengaja atau tidak.

Hans Kelsen berpendapat bahwasanya standar hukum dan kewajiban hukum yang ada saling terkait erat, dan kewajiban hukum bisa menentukan tingkah laku yang mengarah pada hukuman atas perbuatan individu. Di lain sisi, Hans Kelsen menyatakan, kelalaian ialah salah satu jenis kegagalan yang disebabkan oleh kecerobohan individu dan juga bisa dianggap sebagai jenis kekeliruan lain (*culpa*), walaupun tidak seburuk kekeliruan yang harus ditanggungnya. Keadaan itu diakibatkan adanya antisipasi dan keinginan tanpa niat buruk dan membahayakan orang lainnya.¹⁵

Fokus kajian teori pertanggung jawaban adalah berkaitan dengan tujuan memastikan bahwa individu atau badan hukum dapat dimintai tanggung jawab atas Tindakan atau kelalaian yang mengakibatkan kerugian atau dampak buruk bagi pihak lain. Teori ini menjadi landasan dalam menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas suatu kesalahan atau pelanggaran, serta menentukan bentuk tanggung jawab yang tepat untuk diberikan.

¹⁵ Hans Kelsen (2014: 132) Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif, Bandung: Nusamedia.

4. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual merupakan pedoman yang lebih konkrit dari teori, yang memuat deskripsi operasional yang menjadi pedoman dalam proses penelitiannya, yakni pengumpulan, pengelolaan, analisis dan konstruksi data dalam Tesis ini serta penjelasan konsep yang digunakan. Sejumlah deskripsi dan konsep yang dimanfaatkan pada penulisan tesis ini yaitu:

1) Pendaftaran Tanah

PP No.24 thn 1997 tentang pendaftaran tanah sudah mendeskripsikan nya, yakni “Rangkaian aktivitas yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang memuat pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, terkait bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak khusus yang membebaninya”.

2) Sertifikat hak atas Tanah

sertifikat hak atas tanah ialah bukti bahwasanya individu memiliki bangunan dan tanahnya.¹⁶

3) tumpang tindih

Tumpang tindih dalam KBBI maksudnya bersusunan, *overlapping* atau tumpang tindih mengacu pada situasi di mana sejumlah individu atau kelompok melakukan tugas yang sama, sehingga memperoleh

¹⁶ ibid

pekerjaan ganda atau kembar. Sertifikat tumpang tindih terjadi saat lebih dari satu sertifikat diterbitkan untuk sebidang tanah yang bertindihan semuanya ataupun sebagian.¹⁷

4) Tanggung jawab

KBBI memaparkan bahwasanya “tanggung jawab ialah situasi yang mana harus memikul segala sesuatu. Tanggung jawab dalam konteks ini dimaknai sebagai pemahaman individu pada kewajibannya untuk mempertanggungjawabkan sepenuhnya hasil dari tindakannya.”

5) Badan pertanahan nasional

Berdasarkan pasal 1 peraturan presiden nomor 177 tahun 2024 terkait badan pertanahan nasional memberikan defisini yaitu: “Badan pertanahan nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga pemerintah non kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintah di bidang pertanahan.” Berdasarkan pasal 3 dalam aturan itu “BPN mempunyai tugas menyelenggarakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.”

¹⁷ Novia T.F. dan Murry darmako A., Langkah hukum terhadap sengketa tumpang tindih (overlapping) atas hak sertifikat tanah (studi kasus putusan nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY), jurnal judiciary vol. 11 no. 1 (2022)

G. Sistematika penulisan

Penulisan ini terbagi menjadi lima bab, yakni:

1. Bab I : Pendahuluan

Bagian ini memuat Latar Belakang Masalah yang menguraikan ide-ide mendasar dari subjek yang sedang dibahas, sekaligus menentukan Rumusan masalah, Batasan Masalah. Selain itu, dijelaskan pula Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, serta tinjauan terhadap Penelitian Terdahulu. Selanjutnya, disajikan Kerangka Teori (termasuk Teori Kepastian Hukum, Teori Kewenangan, dan Teori Pertanggungjawaban Hukum) serta konsep-konsep terkait (seperti pendaftaran tanah, sertifikat hak atas tanah, tumpang tindih, tanggung jawab, badan pertanahan nasional)

2. Bab II : Tinjauan Pustaka

Bagian Ini mengulas tinjauan Pustaka yang diperoleh dari berbagai literatur mengenai Badan Pertanahan Nasional, Pendaftaran Tanah, Sengketa Pertanahan, Sertifikat Hak Atas Tanah, dan Tanggung Jawab Hukum

3. Bab III : Metode Penelitian

Memuat : Jenis Penelitian, Pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data.

4. Bab IV : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan solusi atas permasalahan yang telah dirumuskan oleh penulis, antara lain:

Penyebab Terjadinya tumpang tindih Sertifikat hak milik atas Tanah yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Malang dan Tanggung jawaban hukum kantor pertanahan kota malang terkait tumpang tindih Sertifikat hak milik atas Tanah?

5. Bab V : Kesimpulan Dan Saran,

Bagian ini menjelaskan terkait kesimpulan penelitian ini berdasarkan hasil pembahasan serta jawaban atas rumusan masalah penelitian yang sudah ditetapkan, dan saran dalam studi ini berdasarkan kesimpulan penelitian untuk pihak-pihak terkait , seperti badan pertanahan nasional.

6. Daftar Pustaka.



BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berikut adalah sejumlah kesimpulan yang bisa diambil berdasarkan penelitian yang dijalankan:

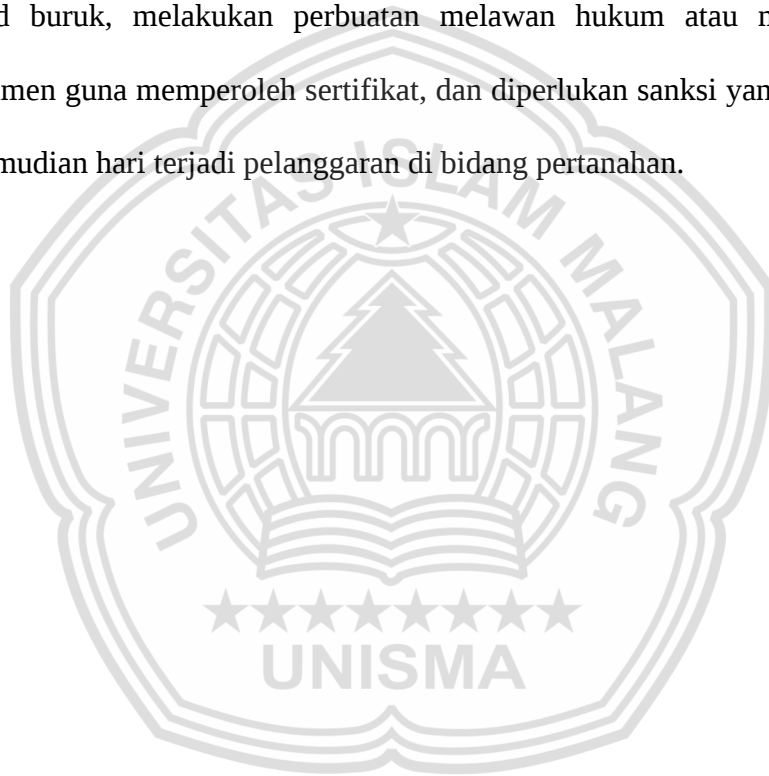
1. Kantor Pertanahan Kota Malang menerbitkan sertifikat hak milik tanah yang tumpang tindih karena faktor masyarakat itu sendiri, baik sengaja (pada saat pengukuran tanah sengaja menentukan batas yang salah) maupun tidak sengaja (kurangnya kesadaran pemilik tanah, membiarkan tanahnya kosong tanpa pemeliharaan, atau bahkan pada saat penentuan batas tanah yang bersangkutan tidak berada di lokasi pada saat itu), dan kelalaian kantor pertanahan dalam melakukan verifikasi dan penelaahan data yuridis maupun fisik, baik dari segi riwayat tanah maupun langsung di lokasi tanah.
2. Berdasarkan ketentuan Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, sanksi yang dapat dikenakan kepada kepala kantor pertanahan berupa sanksi administrasi. Kantor Pertanahan Kota Malang senantiasa berupaya menyelesaikan sengketa melalui mediasi atau dengan melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

B. Saran-saran

1. Tiap-tiap pegawai Badan Pertanahan Nasional harus melaksanakan tugasnya sebagaimana asas kehati-hatian, kepastian hukum, keterbukaan, dan akuntabilitas pelayanan publik agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat sebagaimana yang telah dijelaskan di atas. Perlu dipikirkan pengembangan pengawasan pemerintah dan perekrutan sumber daya manusia untuk melaksanakan peran tersebut, khususnya untuk menghindari dan memantau

permasalahan dalam penerbitan sertifikat. Di sisi lain, Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga negara yang bertugas menerbitkan sertifikat tanah bisa melakukan pengendalian administratif dengan menggunakan sistem dan teknologi canggih untuk menghindari terjadinya tumpang tindih sertifikat dan menjalankan penelitian peta bidang tanah di seluruh Indonesia.

2. Selain itu, perlu dilakukan penyuluhan hukum dan peningkatan kesadaran publik agar orang-orang dalam proses pendaftaran tanah tidak melakukan itikad buruk, melakukan perbuatan melawan hukum atau memalsukan dokumen guna memperoleh sertifikat, dan diperlukan sanksi yang tegas bila dikemudian hari terjadi pelanggaran di bidang pertanahan.



Daftar Pustaka

BUKU

- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Mandar, maju, bandung, 1998.
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010.
- Abu Rohmad, Paradigma Resolusi Konflik Agaria, Walisongo Press, Semarang, 2008
- Achmad Ali, “Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol. I Pemahaman Awal”, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.
- Ade Saptomo, Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni Sebuah Alternatif, Jakarta Penerbit Universitas Trisaksi, 2009
- Adrian Sutedi, Sertifikat Hak atas Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2004.
- Ana Silviana, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010
- Andi hamzah, kamus hukum, ghalia Indonesia, bogor, 2005
- Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Hukum, Bandung, Mandar Maju, 2016
- Barda Nawawi Arief, Masalah Penegakan Hukum Dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Benhard Limbong, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011
- Boedi Harsono, Hukum Agrarian Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi Dan Pelaksanaannya, Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta 2003
- Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Jakarta, 2015
- Effendi Perangin, Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah, Jakarta: Rajawali, 1986
- , Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1993
- Gary Goodpaster, Tinjauan terhadap penyelesaian Sengketa dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995
- H. M. N. Poerwosutjipto, Pokok-Pokok Hukum Dagang, Perwasitan, Kepailitan dan penundaan pembayaran (cetakan III) djambi, Jakarta, 1992

- Hans Kelsen, Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif, Bandung: Nusamedia, 2014.
- Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah, Alumni, Bandung, 2004.
- Irwan Soerojo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya: Arkota, 2003
- Jimmy Joses Sembiring, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Jakarta, visi media, 2010
- Komariah, edisi revisi hukum perdata, universitas Muhammadiyah malang, 2001.
- Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung: Mandar Maju, 2010.
- , Hukum Pendaftaran Tanah, Jakarta: Mandar Maju, 2008
- Muhamad Erwin, Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum, Jakarta: PT. Raja Garfindo Persada, 2011
- Moeljatno Perbuatan Pidana Dan Pertanggung Jawaban Dalam Hukum Pidana, Bina Aksara, Jakarta, 1993.
- Munir Fuady, Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Nurnaningsih Amriani, Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan, Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Peter Marzuki, "Pengantar Ilmu Hukum", Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008
- Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2005
- Ridhuan Syahrani, Rangkaian Intisari Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Romli Atmasasmita, Kapita Selekta Hukum Pidana dan Kriminologi, Mandar Maju, Bandung, 2001
- , Perbandingan Hukum Pidana, Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung, 1999
- Samun Ismaya, Hukum Administrasi Pertanahan, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013
- Sarjita, Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005
- SF Marbun, Hukum Administrasi Negara, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2003
- Shidarta, , Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT Grasindo, Jakarta. 2000
- Soerjono Soekanto, Penegakan Hukum, Bandung: Binacipta, 1983

-----, pengantar penelitian hukum, cetakan ketiga, universitas Indonesia press, jakarta, 2015

Soni Harsono, Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya, Yogyakarta: Seminar Nasional, 1992.

Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Cet.1, Liberty, Yogyakarta, 1993

Supriadi, Hukum Agraria, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.

Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Bandung, Cv.Alfabeta, , 2003

Suyud Margono, ADR dan Arbitrase, Proses Pelembagaan Aspek Hukum, ghalia Indonesia, Jakarta, 2000

Syarief, Elza, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Grandmedia, Jakarta, 2014.

Teguh Prasetyo Hukum Pidana, Rajawali Press, Jakarta, 2010

Teguh Susato, Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya, Yogyakarta: Buku Pintar, 2014

Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2011

-----, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup, 2010.

Yahya Harahap, , Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

Yos Johan Utama, Hukum Administrasi Negara, Tanggerang Selatan: Universitas Terbuka, 2014

Zainudin Ali, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Sinar Grafika, 2014

Peraturan Perundang-undang

Peraturan menteri agrarian dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintahan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 117 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;

Jurnal

H. Priyatna Abdurrasyid, Makalah “Penyelesaian Sengketa Komersial (Nasional dan Internasional) diluar Pengadilan”, 1996 hal. 3.

Haryati, Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum, Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat, Volume 5 Nomor 1

M. Zein Umar Purba, Mediasi Dalam Sengketa Perbankan : Perbandingan Dengan Bidang Pasar Modal (dikutip dari Naskah Akademis Mediasi Mahkamah Agung RI Tahun 2007), Seminar “Mediasi Perbankan”, diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2007

Margaretha Dewi Kirana, Sertifikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Inonesia No. 156/K/TUN/2005, Hal : 56-57, Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia

Novia T.F. dan Murry darmako A., Langkah hukum terhadap sengketa tumpang tindih (overlapping) atas hak sertifikat tanah (studi kasus putusan nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY), jurnal judiciary vol. 11 no. 1 (2022)

Sufriadi, “ Tanggung Jawab Jabatan Dan Tanggung Jawab Pribadi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Di Indonesia”, Jurnal Yuridis, Vol. 1, No.1, Juni 2014, 68.

Takdir Rahmadi, 2007, Mediasi Perbankan, makalah Diskusi Perbankan, diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara bekerjasama Universitas Andalas, Bumi Minang, Padang, Selasa, 3 April 2007

Yohanes pattinasary, keabsahan surat edaran yang memuat materinya bersifat pengaturan dan sanksi, jurnal saniri, fakultass hukum universitas pattimura, volume 3 nomor 1 november 2022

Winahyu Erwiningsih, Peranan Hukum Dalam Pertanggungjawaban Perbuatan Pemerintah, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 9, No. 2, FH UII Jogjakarta 2006