



**PENYELESAIAN KONFLIK HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA  
TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH  
(Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik)**

**SKRIPSI**



Oleh

NOFITA SAFDAH

22001021127

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

**MALANG**

**2024**



**PENYELESAIAN KONFLIK HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA  
TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH  
(Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik)**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana  
Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Malang



Oleh

NOFITA SAFDAH

22001021127

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

**MALANG**

**2024**

## RINGKASAN

### **PENYELESAIAN KONFLIK HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH**

Nofita Safdah

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Skripsi ini membahas masalah kompleks terkait konflik hak milik atas tanah yang timbul akibat tumpang tindih sertifikat tanah. Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi penyebab juga dampak terhadap situasi tumpang tindih sertifikat tanah yang dapat memicu konflik hak milik. Penulis memulai dengan memberikan latar belakang mengenai kompleksitas masalah tumpang tindih sertifikat tanah dan dampaknya terhadap hak milik atas tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris, pendekatan yuridis empiris dilaksanakan dengan melihat kejadian dalam praktik lokasi, pendekatan ini disebut juga sama dengan sosiologis, seperti pendekatan yang dilakukan melalui terjun di lokasi. Selanjut bahan hukum dikaji dan dianalisis dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab isu hukum dalam penelitian ini.

Hasil penelitian mengidentifikasi faktor-faktor utama yang menyebabkan tumpang tindih sertifikat tanah dan merinci temuan terkait dampaknya terhadap hak milik tanah. Pembahasan skripsi mencakup implikasi temuan terhadap praktik hukum pertanahan dan memberikan perbandingan dengan penelitian terdahulu. Kesimpulan menyajikan rangkuman temuan utama dan saran untuk pengembangan penelitian lebih lanjut serta perbaikan dalam penanganan kasus serupa di masa mendatang.

Dari hasil penelitian ini dapat ditarik kesimpulan tumpang tindih tanah merupakan surat kepemilikan yang diperoleh baik secara sah maupun tidak sah yang suatu waktu akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi subjek hak maupun objek hak. Kesalahan seperti ini juga akan mengakibatkan kerugian bagi para pemilik tanah. Dalam hal ini tumpang tindih tanah yaitu bukti kepemilikan tanah yang telah diterbitkan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional yang terbit diatas suatu objek hak yang bertumpang tindih antara objek tanah sebagian atau keseluruhan yang dapat terjadi suatu akibat hukum.

**Kata Kunci** : Tumpang Tindih, Sertifikat Tanah, Pertanahan.

## SUMMARY

### **RESOLUTION OF LAND OWNERSHIP CONFLICTS DUE TO OVERLAPPING LAND CERTIFICATES**

Nofita Safdah

*Faculty of Law, University of Islam Malang*

*This thesis discusses complex issues related to land ownership rights conflicts that arise due to overlapping land certificates. This research was conducted to identify the causes and impacts of overlapping land certificate situations which can trigger property rights conflicts. The author begins by providing background regarding the complexity of the problem of overlapping land certificates and its impact on land ownership rights.*

*This research uses an empirical juridical legal research method, an empirical juridical approach is carried out by looking at events in location practice, this approach is also called sociological, such as the approach carried out by going on site. Next, the legal materials are studied and analyzed using the approaches used in research to answer the legal issues in this research.*

*The research results identify the main factors that cause overlapping land certificates and detail the findings regarding their impact on land ownership rights. The thesis discussion includes the implications of the findings for land law practice and provides a comparison with previous research. The conclusion presents a summary of the main findings and suggestions for further research development and improvements in handling similar cases in the future.*

*From the results of this research, it can be concluded that overlapping land is a certificate of ownership obtained either legally or illegally which at some point will give rise to legal consequences for the subject of rights and the object of rights. Mistakes like this will also result in losses for land owners. In this case, overlapping land is proof of land ownership that has been issued by the National Land Agency which is issued over an object of overlapping rights in part or in whole which can result in legal consequences.*

**Keywords :** *Overlapping, Land Certificate, Land.*

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam hukum perdata karena berkaitan langsung dengan hak milik atas tanah, salah satu hak masyarakat yang paling mendasar dan berharga. Namun dalam praktiknya sering terjadi tumpang tindih dan konflik pada saat pendaftaran dan penerbitan sertifikat kepemilikan tanah. Tumpang tindih kepemilikan tanah ini dapat menimbulkan sengketa hukum yang kompleks antara para pihak yang memiliki tanah.

Konflik kepemilikan tanah akibat tumpang tindih sertifikat tanah dapat timbul karena beberapa faktor seperti kesalahan administratif dalam proses pendaftaran tanah, kelalaian notaris atau petugas yang terlibat dalam proses sertifikasi, atau perubahan batas tanah yang tidak tepat dalam mendokumentasikan. Akibatnya timbul dua atau lebih sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang sama.

Tumpang tindih hak guna tanah ini dapat menimbulkan akibat hukum yang serius seperti hilangnya kepastian hukum bagi pemilik yang sah risiko litigasi, litigasi antara pihak-pihak yang bersengketa maupun seperti kesulitan dalam melaksanakan hak atas tanah seperti penggunaan pengalihan atau pengalihan hak atas tanah, tanggung jawab untuk tanah.

Oleh karena itu, analisis yuridis mengenai konflik hak milik atas tanah akibat adanya tumpang tindih sertifikat tanah sangat tepat. Kajian ini akan

membahas kerangka hukum yang mengatur penerbitan sertifikat tanah, tata cara pendaftaran tanah, dan mekanisme penyelesaian sengketa kepemilikan tanah akibat tumpang tindih sertifikat tanah. Selain itu, penelitian ini juga dapat mengidentifikasi permasalahan yang muncul dalam praktik pendaftaran tanah dan memberikan rekomendasi untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah guna menghindari atau mengelola konflik serupa di kemudian hari.

Dengan demikian, melalui penyelesaian konflik sengketa hak atas tanah akibat tumpang tindih sertifikat tanah, kami berharap kajian ini bias memberi pemahaman yang lebih dalam mengenai kompleksitas permasalahan tersebut dan memberikan kontribusi yang berharga bagi pengembangan peraturan yang lebih efektif untuk menangani permasalahan atau konflik-konflik seperti itu.

Tumpang tindih terhadap sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan tentu dapat dikaji dengan kesalahan dalam proses pendataan secara yuridis maupun fisik sehingga tumpang tindih dengan istilah sertifikat ganda tentu akan berdampak terhadap kepemilikan masing-masing pihak yang tentu akan meminta kepastian hukum atas sengketa yang terjadi.<sup>1</sup>

Penerapan Permen ATR/BPN Nomor 1/2021 tentunya harus menjadi landasan dalam setiap kegiatan pendaftaran tanah yang kemudian akan menyesuaikan dengan apa yang terjadi di masyarakat berdasarkan peraturan yang berlaku saat ini. Kaitannya dengan peraturan yang ada memerlukan koordinasi antara pihak-pihak yang terkait dalam hal tersebut. Bentuk peraturan tertentu terkait izin yang harus disertai dengan sertifikat hak guna tanah tentu mempengaruhi penerbitan izin. Penyingkapan hal ini tentu saja diperlukan karena

---

<sup>1</sup> Setiyo Utomo, 2023, *Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 6, No. 2, hal. 58.

banyak permasalahan yang muncul di tingkat operasional. Hal ini disebabkan kurangnya pemahaman informasi mengenai tata ruang suatu kawasan. Oleh karena itu, jika metode penataan ruang belum jelas, maka perlu diperjelas batas-batas ruang tersebut. Kejelasan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan tata cara perizinan lingkungan, antara lain untuk operasional atau bisnis.

Cara pandang masyarakat terhadap penguasaan dan kepemilikan tanah sudah jadi cerita turun temurun dan masyarakat sudah memahami dengan jelas kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat. Tentu saja hal ini menjelaskan bahwa yang mempunyai hak atas tanah dan menguasai tanah berarti orang-orang yang mendiami tanah tersebut. Pandangan ini mengedepankan penafsiran resmi bahwa kepemilikan hak atas tanah didasarkan pada sertifikat hak milik dan penguasaan atas tanah, oleh karena itu kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat sangatlah asing. Dilihat dari pengertiannya, konsep kepemilikan tanah adalah penguasaan secara sah dan fisik. Pemahaman konsep-konsep yang berbeda ini akan menimbulkan konflik pertanahan karena adanya perbedaan antara pemilik tanah, khususnya yang bergerak di sektor pertanian dan sektor industri yang hak asasinya adalah HGU.<sup>2</sup>

“Beberapa kasus sengketa pertanahan yang terjadi saat ini akibat adanya penyelesaian sengketa yang tidak tuntas dalam penyelesaian sehingga hasil-hasil putusan yang berdasarkan pertimbangan hakim harusnya dapat diselaraskan dengan aturan yang berlaku.”<sup>3</sup>

Tumpang tindihnya sertifikat tanah sebenarnya negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan hukum yang terkandung dalam sertifikat, juga tujuan

---

<sup>2</sup> Setiyo Utomo, 2023, *Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 6, No. 2, hal. 60.

<sup>3</sup> *Ibid*

pendaftaran tanah, namun hanya menjamin kepastian saja. Secara hukum masih menjadi permasalahan ketika timbul konflik mengenai hak milika atas tanah.

Seharusnya hukum bisa memberi kepastian sehingga semua lapisan masyarakat dapat merasakan keadilan dari hukum itu sendiri. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum diterapkan, mereka yang berhak berdasarkan hukum dapat memperoleh haknya, dan keputusan dapat ditegakkan serta tercapainya apa yang diharapkan.

UUPA menjadi landasan untuk menjamin keamanan dan perlindungan hukum bagi semua masyarakat. Menurut pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang berisi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pasal 3 huruf a Permern Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Tujuan Pendaftaran Tanah yang berbunyi “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Sertifikat ialah alat bukti kuat, jika sertifikat dicetak oleh suatu instansi yang berhak maka yang bersangkutan berhak ialah Badan Pertanahan Nasional. Pembuatan sertifikat hak guna tanah di sini dalam bentuk sertifikat kepemilikan melibatkan partisipasi pemohon, pemerintah daerah, juga pihak yang terlibat

dalam pemohon sertifikat. Hingga kini sertifikat hak guna tanah dan nantinya jadi alat bukti dokumen belum mampu memberi sesuai harapan juga rasa puas rakyat, karena sering terjadi perselisihan tata cara dan perjalanan dalam menentukan siapa yang diberi hak milik atas tanah, cara-cara memberi sertifikat hak guna tanah. . Penyelesaian sengketa pertanahan membutuhkan banyak waktu. Jika hal ini tidak bisa selesai dengan mediasi yang bersangkutan, maka Kantor Pertanahan akan bertindak sebagai mediator. Bukan jarang sengketa pertanahan sampai ke pengadilan. Dalam praktiknya, pada saat pembuatan sertifikat hak guna tanah, masih ada ketidakpastian hukum mengenai perlindungan terhadap benda juga subyek atas sertifikat hak guna itu.

Hal ini, mengenai tumpang tindih sertifikat kepemilikan tanah, pertanyaan ini menyebabkan tidak jelas dan tidak jelasnya standar hukum mengenai hak-hak pengguna lahan. Kajian seperti ini yang memaparkan juga memberi bayangan lebih baik mengenai cara menyelesaikan konflik tumpang tindih tanah.

Menurut konteks konflik yang dipaparkan di atas, sehingga penulis berkeinginan mengangkat judul skripsi ini dengan judul **“PENYELESAIAN KONFLIK HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik)”**

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang ada di latar belakang bisa dirumuskan permasalahan diantaranya :

1. Bagaimana terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik ?
2. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah, di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik
3. Bagaimana upaya penyelesaiannya jika terdapat konflik tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik?

## C. Tujuan

Berdasarkan hal tersebut, ada tujuan penelitian yang diteliti dalam penelitian ini adalah :

1. Mendeskripsikan Penyebab Tumpang Tindih Sertifikat Tanah: Untuk memahami secara mendalam mengapa tumpang tindih sertifikat tanah terjadi, baik dari segi administrasi pendaftaran tanah maupun perubahan kepemilikan tanah.
2. Mendeskripsikan Dampak Hukum: Untuk menilai dampak hukum dari adanya tumpang tindih sertifikat tanah terhadap hak-hak pemilik tanah yang terlibat dalam konflik ini, serta menganalisis perlindungan hukum yang ada.
3. Mendeskripsikan Tindakan Hukum: Untuk mengidentifikasi berbagai tindakan hukum yang dapat diambil untuk menyelesaikan konflik hak milik atas tanah yang disebabkan oleh tumpang tindih

#### D. Manfaat

Penelitian penyelesaian konflik hak milik atas tanah akibat adanya tumpang tindih sertifikat tanah memiliki kemanfaatan teoritis dan praktis yang berdampak pada berbagai aspek. Berikut adalah beberapa manfaat dari kedua perspektif tersebut:

##### 1. Manfaat Teoritis:

- a. Pengembangan Teori Hukum: Penelitian semacam ini dapat membantu dalam mengembangkan teori hukum yang lebih baik terkait dengan kepemilikan tanah, konflik hukum, dan penyelesaian sengketa. Yang berhubungan dengan cara paham lebih dalam tentang konsep hukum yang kompleks.
- b. Kontribusi Akademis: Penelitian ini dapat menjadi kontribusi penting dalam literatur akademis dan ilmu hukum dengan mengidentifikasi tren, pandangan, dan perbandingan hukum yang relevan dalam konteks konflik hak milik tanah.
- c. Peningkatan Kesadaran Hukum: Hasil penelitian dapat digunakan untuk meningkatkan kesadaran hukum di kalangan akademisi, mahasiswa, dan praktisi hukum tentang isu-isu yang berkaitan dengan konflik tanah dan sertifikat tanah.

##### 2. Manfaat Praktis:

- a. Panduan bagi Pihak Berkepentingan: Penelitian bisa memberi panduan praktis untuk pihak yang bersangkutan dengan konflik hak milik tanah,

termasuk pemilik tanah, pengembang, pemerintah, dan lembaga peradilan.

Panduan ini membantu mereka dalam mengambil tindakan yang tepat.

- b. Penyempurnaan Kebijakan Publik: Hasil penelitian dapat digunakan oleh pemerintah untuk menyusun atau merevisi kebijakan-kebijakan publik terkait kepemilikan tanah, sertifikat tanah, dan penyelesaian sengketa. Kebijakan yang lebih baik dapat membantu menghindari konflik di masa depan.
- c. Peningkatan Efisiensi Peradilan: Penelitian ini dapat memberikan wawasan kepada sistem peradilan untuk meningkatkan efisiensi dalam menyelesaikan sengketa tanah yang kompleks. Hal ini dapat membantu mengurangi beban kerja pengadilan dan mempercepat proses.
- d. Perlindungan Hak Individu: melindungi hak milik mereka dan mencegah hilangnya tanah atau aset berharga lainnya akibat konflik sertifikat tanah.
- e. Konflik hak milik tanah, penelitian ini dapat mendukung pembangunan berkelanjutan dan investasi di sektor perumahan, pertanian, dan industri lainnya.
- f. Pengurangan Ketidakpastian Hukum: Hasil penelitian dapat membantu mengurangi ketidakpastian hukum yang mungkin menghambat investasi dan pengembangan proyek-proyek ekonomi.
- g. Pemberdayaan Masyarakat: Penelitian ini dapat memberdayakan masyarakat dengan memberikan informasi yang lebih baik tentang hak-hak mereka terkait tanah dan cara melindunginya.

- h. Pengembangan Best Practices: Penelitian ini dapat membantu dalam mengidentifikasi praktik terbaik dalam menyelesaikan konflik hak milik tanah, yang dapat digunakan sebagai panduan oleh berbagai pihak.
- i. Penghindaran Konflik Masa Depan: Dengan memahami akar penyebab konflik hak milik tanah, penelitian ini dapat membantu dalam mencegah konflik serupa terjadi di masa depan.

Paparan diatas bisa dipahami, penyelesaian konflik hak milik atas tanah dan tumpang tindih sertifikat tanah memiliki manfaat teoritis dalam pengembangan ilmu hukum dan manfaat praktis dalam memberikan panduan dan solusi konkret untuk penyelesaian sengketa yang kompleks dalam masyarakat.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian terdahulu penting bagi peneliti karena dapat digunakan sebagai data pendukung ketika melakukan penelitian. Data pendukung penelitian-penelitian terdahulu dapat menjadi landasan bagi peneliti untuk memposisikan penelitiannya, baik dari pendekatan yang digunakan, metodologi, maupun isi. Namun penelitian ini mempunyai persamaan, perbedaan, kontribusi, dan nilai kebaruan terhadap eksistensi penelitian ini yaitu :

Penelitian yang berjudul “PENANGANAN MASALAH TUMPANG TINDIH PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH HAK GUNA USAHA PERSEROAN TERBATAS SINAR KARTASURA DENGAN PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA DAN MASYARAKAT DI

KABUPATEN SEMARANG”, yang disusun oleh Thri Hardianto Putra, Mahasiswa Sekolah Tinggi Pertahanan Nasional Yogyakarta. Memiliki kecocokan dengan penelitian ini yaitu sama bahasan tentang cara menyelesaikan konflik tumpang tindih tanah dengan menganalisis faktor-faktor penyebabnya. Sedangkan perbedaan penelitian ini yakni dalam tempat penelitiannya.

No	PROFIL	JUDUL
1.	<p>THRI HARDIANTO PUTRA</p> <p>SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA</p> <p>2022</p>	<p>PENANGANAN MASALAH TUMPANG TINDIH PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH HAK GUNA USAHA PERSEROAN TERBATAS SINAR KARTASURA DENGAN PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA DAN MASYARAKAT DI KABUPATEN SEMARANG</p>
	<b>RUMUSAN MASALAH</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana permasalahan tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah antara HGU milik PT. Sinar Kartasura dengan PT. KAI dan masyarakat?</li> <li>2. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya permasalahan tumpang</li> </ol>	

	<p>tindih penguasaan dan pemilikan tanah HGU milik PT. Sinar Kartasura dengan PT. KAI dan masyarakat?</p> <p>3. Bagaimana upaya penyelesaian permasalahan tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah HGU milik PT. Sinar Kartasura dengan PT. KAI dan masyarakat yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang?</p>		
	<p><b>HASIL PENELITIAN</b></p>		
	<p>Awalnya masyarakat tidak menyetujui adanya HGU milik PT. Sinar Kartasura karena masyarakat menganggap bahwa tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh PT. Sinar Kartasura merupakan tanah masyarakat yang direbut dan kemudian dipindahkan ke PT. Sinar Kartasura. Selanjutnya kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam proses mendamaikan pihak yang bersengketa pernah mengadakan mediasi dan gelar kasus pertanahan. Namun usaha ini tidak membuahkan hasil sehingga kasus tersebut akhirnya diselesaikan dengan proses gugatan di Pengadilan.</p>		
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="446 1474 966 1837" style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>PERSAMAAN</b></p> </td> <td data-bbox="966 1474 1404 1837" style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Memiliki bahasan yang sama tentang penelitian yaitu sama membahas tentang konflik tumpang tindih sertifikat tanah.</p> </td> </tr> </table>	<p><b>PERSAMAAN</b></p>	<p>Memiliki bahasan yang sama tentang penelitian yaitu sama membahas tentang konflik tumpang tindih sertifikat tanah.</p>
<p><b>PERSAMAAN</b></p>	<p>Memiliki bahasan yang sama tentang penelitian yaitu sama membahas tentang konflik tumpang tindih sertifikat tanah.</p>		

	<b>PERBEDAAN</b>	Memiliki rumusan masalah yang berbeda, yaitu di penelitian ini penulis fokus bahas tentang peran BPN dalam penyelesaian konflik tumpang tindih. Sedangkan dalam jurnal yang tadi lebih berfokus pada penanganan penyelesaian kedua pihak yang bersangkutan pada permasalahan tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah.
	<b>KONTRIBUSI</b>	Bisa memberi cara paham terhadap ke agar dapat mengelola sumber daya yang dimiliki agar bisa tercipta kemakmuran rakyat seperti dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

<b>PROFIL</b>	<b>JUDUL</b>
NOFITA SAFDAH  FAKULTAS HUKUM  UNIVERSITAS ISLAM MALANG	PENYELESAIAN KONFLIK HAK  MILIK ATAS TANAH AKIBAT  ADANYA TUMPANG TINDIH  SERTIFIKAT TANAH  (Studi Kasus Kantor Pertanahan  Kabupaten Gresik)
<b>RUMUSAN MASALAH</b>	
<p>1. Bagaimana terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik?</p> <p>2. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik?</p> <p>3. Bagaimana upaya penyelesaiannya jika terdapat konflik tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik?</p>	
<b>NILAI KEBAHARUAN</b>	
Dalam skripsi ini peneliti lebih fokus bahas terkait cara menyelesaikan konflik tumpang tindih sertifikat tanah serta bagaimana sistem pendaftaran tanah hingga perubahan kepemilikan yang benar sehingga dapat menurunkan konflik tumpang tindih sertifikat tanah yang terjadi.	

## F. Metode penelitian

Metode penelitian memegang peran yang begitu berguna menganalisis juga menyusun karya ilmiah. Adanya metode penelitian maka akan jelas bagaimana penelitian itu dilaksanakan.

“Metode adalah suatu cara kerja maupun urutan cara memahami suatu pokok bahasan yang dijadikan tujuan ilmu yang berkaitan. Metode merupakan pegangan bagaimana ilmuwan mempelajari dan memahami urutan yang disampaikan kepadanya.”<sup>4</sup>

“Adapun Penelitian ialah satu agenda bertujuan mencari, mencatat, merumus dan menganalisis hingga penyusunan berita.”<sup>5</sup>

Selanjutnya penulis dalam membuat penelitian ini digunakan metode seperti :

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis-empiris dengan tujuan mengetahui bagaimana proses penyelesaian oleh BPN kabupaten Gresik sehingga bias didapat informasi sah dan terpercaya sebagai penelitian ini.

---

<sup>4</sup> Soejono soekanto dan sri mamudji, (2007), *Penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat, ed.1, cet 10*. Jakarta: raja grafindo persada. hal. 6

<sup>5</sup> Cholid Narbuko, Abu Achmadi, (1997), *Metodologi penelitian*, Jakarta: Bumi Pustaka. hal. 1

## 2. Pendekatan Penelitian

Cara yang dipergunakan didalam penelitian ini ialah cara penelitian yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dilaksanakan dengan melihat kejadian yang Dalam praktik lokasi, pendekatan ini disebut juga sama dengan sosiologis, seperti pendekatan yang dilakukan melalui terjun di lokasi.<sup>6</sup>

## 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Badan Pertanahan Kabupaten Gresik yang beralamatkan di JL. DR. Wahidin Sudiro No.234, Kembangan, Dahanrejo, Kec. Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur. Peneliti memilih tempat ini sebab memiliki ketertarikan dengan bagaimana proses BPN Kabupaten Gresik menyelesaikan konflik tumpang tindih yang terjadi.

## 4. Jenis dan Sumber Data

### a. Sumber Data Primer

Khususnya informasi dari asal informasi pertama, berupa tindakan sosial juga perkataan pihak-pihak yang berkaitan sama objek yang diteliti. Data primer didapat dengan cara wawancara juga observasi.

### b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang meliputi bahan-bahan dokumenter, buku-buku, tulisan ilmiah, dan sumber tertulis lainnya. Data sekunder didapat dari pencarian pustaka seperti dokumen, buku, artikel ilmiah juga sumber yang lain. Soerjono Soekanto berpendapat, data

---

<sup>6</sup> Soerjono soekanto & Sri Mamudji, 2001, "*Penelitian Hukum Normatif ( Suatu Tinjauan Singkat)*", Jakarta. Rajawali Pers, hal 13-14

sekunder tersebut yaitu dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian berupa laporan, catatan harian, dan lain-lain.<sup>7</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan diantaranya sebagai berikut :

### 1. Teknik Pengumpulan Data Sekunder ( Data Lapangan )

Pengumpulan data primer berarti melakukan penelitian lapangan secara langsung terhadap subjek dengan menggunakan cara :

#### Wawancara / Interview

Wawancara dipergunakan menjadi cara pengelompokan informasi sebagai pertukaran data lewat pertanyaan juga jawaban akhirnya bisa ditemui jawab atas tsuatu judul. Penelitian ini digunakan tanya jawab sangat dalam untuk harapan bisa memberi data yang kuat. Data yang didapat dari hasilnya tanya jawab ialah seperti : :

- a. Diketahui identitas dari narasumber, misal nama, usia, dan lain-lain.
- b. Diketahui peran pemberi informasi yang diteliti berhubungan yang sedang diteliti.
- c. Diketahui kesusahan pemberi informasi dalam menyelesaikan konflik.

### 2. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hal.12

### Studi Kepustakaan

Dipergunakan supaya mengumpulkan data sekunder, meneliti teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan pokok maupun untuk mendapatkan pikiran teori yang sesuai sama topik penelitian.

### 6. Teknik Analisa Data

Metode pengolahan dan analisis informasi yang dipergunakan di penelitian ini ialah metode kualitatif, ialah metode analisis data analisis deskriptif yang membahas suatu permasalahan lain juga dihubungkan bersama pendapat-pendapat yang sah serta menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penelitian hukum normatif seringkali kita cuma menggunakan sumber informasi sekunder seperti buku perpustakaan, ceramah, peraturan hukum, teori hukum juga gagasan para ahli hukum terkenal untuk mendapatkan pokok yang dapat diambil.<sup>8</sup>

### G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini telah diedit berdasarkan pedoman penulisan proposal penelitian agar lebih obyektif dan mudah dipahami. Oleh karena itu, struktur atau kerangka proposal penelitian ini dapat disusun dalam metode penulisan sebagai berikut:

### BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan bagian yang memuat sejumlah gagasan yang akan menjadi struktur penyusunan proposal penelitian yang diawali dengan Latar

---

<sup>8</sup> *Ibid.* hal 12.

belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, keaslian penelitian, teknik penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB III TINJAUAN PUSTAKA**

Penjelasan mengenai pengertian tanah, hak atas tanah, pendaftaran tanah, tinjauan umum mengenai Hak Milik Tanah, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Tanah, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum, semuanya tercakup dalam uraian rinci pada bab ini mengenai kajian teori yang menjadi landasan dalam penulisan proposal penelitian ini.

### **BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan sejak awal akan dibahas secara mendetail dalam bab ini. Pembahasan berkaitan dengan bagaimana bisa terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah dalam kepemilikan suatu tanah yang sah, apa saja faktor penyebabnya dan Bagaimana cara dalam penyelesaian konflik tumpang tindih sertifikat tanah?

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini kami akan memaparkan secara singkat hasil penelitian agar pembaca dapat memahami latar belakangnya tanpa harus membaca keseluruhan isi skripsi. Dan juga akan ada saran-saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian yang dilakukan.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka penulis menyimpulkan bahwa:

1. tumpang tindih tanah merupakan surat kepemilikan yang diperoleh baik secara sah maupun tidak sah yang suatu waktu akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi subjek hak maupun objek hak. Kesalahan seperti ini juga akan mengakibatkan kerugian bagi para pemilik tanah. Dalam hal ini tumpang tindih tanah yaitu bukti kepemilikan tanah yang telah diterbitkan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional yang terbit diatas suatu objek hak yang bertumpang tindih antara objek tanah sebagian atau keseluruhan yang dapat terjadi suatu akibat hukum.
2. 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
3. Tindakan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik dalam menangani terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah. Yang pertama Para Pihak Melakukan Penyelesaian Secara Musyawarah, dan yang kedua melalui Jalur Arbitrase yaitu penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif

Penyelesaian Sengketa, dan terakhir Penyelesaian Melalui Pengadilan.

Dan peran lainya yaitu mengelola serta mengumpulkan data permasalahan tanah, dan menyiapkan konsep keputusan dalam penyelesaian sengketa.

## B. Saran

Penulis dalam hal ini berharap

1. Yang perlu di perhatikan pada saat melakukan pengukuran bidang tanah teliti saat pengambilan data di lapangan agar tidak terjadi permaalah yang tidak di inginkan .
2. Perlu penyuluhan hukum yang sifatnya terpadu yang dilakukan pihak BPN secara mandiri sehingga masyarakat akan mengerti pentingnya sertifikat Tanah Hak Milik, sehingga perlu dilakukan pendaftaran tanah.
3. Dengan berlakunya PP No.24 Tahun 1997 hendaknya pendaftaran tanah di Indonesia bukan diutamakan di daerah perkotaan tetapi pendaftaran hendaknya dilakukan di desa terutama di desa tingkat ekonomi rendah. Apalagi masyarakat di desa kurang begitu mengerti bagaimana pendaftaran tanah dan pentingnya pendaftaran tanah.
4. Untuk mencegah terjadinya tumpang tindih harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pertanahan. Dengan adanya peta pertanahan dan administrasi pertanahan yang baik kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1993.
- Bambang Waluyo, ed II, Penelitian Hukum Dalam Praktek Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal.2
- Boedi, Harsono . 2008. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya: Jakarta: Djambatan
- Cholid Narbuko, Abu Achmadi, (1997), Metodologi penelitian, Jakarta: Bumi Pustaka. hal. 1
- Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Loxy J Moeleog 1989. “Metode Penelitian Kualitatif.” Bandung, Remaja Rosda Karya. hal.112
- Soerjono soekanto & Sri Mamudji, 2001, “Penelitian Hukum Normatif ( Suatu Tinjauan Singkat)”, Jakarta. Rajawali Pers, hal 13-14
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, 1995, hal. 39

### Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997
- Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1/2021

### Jurnal

- Hasanah, R. (2023). Pertanggungjawaban Pidana Bagi Pelaku Tindak Pidana Pencabulan Terhadap Anak (Studi Kasus Kejaksaan Negeri Kota Malang).
- Putra, T. H. (2023). *Penanganan Masalah Tumpang Tindih Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Hak Guna Usaha Perseroan Terbatas Sinar Kartasura Dengan Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia Dan Masyarakat Di Kabupaten Semarang* (Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional).

- Julianti, R. (2014). Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara. *Jurnal Hukum*, 14(2).
- Dwiayu, W. A. (2022). Analisis Kualitas Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Siak Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Rampengan, S. (2023). Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat. *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(4), 83-94.
- Utomo, S. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 53-61.
- Rasyid, M. R., & Winanti, A. (2023). Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022). *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan*, 17(4), 2271-2281.
- Randa, G. (2023). Identifikasi Potensi Tumpang Tindih Bidang Tanah Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Teknik, Komputer, Agroteknologi Dan Sains*, 2(1), 9-17.
- Parsaulian, A. P. (2019). Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan nomor: 24/G/2014/PTUN. BJM). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 5(1), 129-135.
- Utomo, S. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, hal.53 Utomo, S. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 53-61.
- WIRYAWAN, A. (2022). KAJIAN TEKNIS TUMPANG TINDIH BIDANG TANAH DI DESA MARGA AGUNG KECAMATAN JATI AGUNG KABUPATEN LAMPUNG SELATAN.

### Internet

- Y Jiwong, 2012, Hak Milik Atas Tanah, <https://e-journal.uajy.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf>. Diakses pada tanggal 8 November 2023
- Pemerintah Kabupaten Gresik, <https://gresikkab.go.id/profil/dinas-pertanahan>. Diakses pada tanggal 10 November 2023