

**MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT ATAS TANAH
KARENA TUMPANG TINDIH
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
Fariz Andhika Rasyid
NPM. 2106200328**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jalan STM, Kelurahan Silitrejo II, Kecamatan Medan Amplas (20219) Telepon: (061) 7861447 email: kot-medan@atrbtn.go.id

Nomor : UP.04.05/5348-12.71.100/XI/2025 Medan, 14 November 2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Riset

Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
di Tempat.

Menindaklanjuti surat permohonan Saudara Nomor :
2044/II.3/AU/UMSU-06/F/2025 Tanggal 03 November 2025 perihal tersebut di
atas, dengan ini memberikan izin riset kepada Saudari:

No.	Nama	NPM	Program Studi
1.	Fariz Andhika Rasyid	2106200328	Hukum/ Hukum Acara

untuk melakukan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara guna penyusunan
Tugas Akhir.

Kami sangat menghargai dukungan seluruh pengguna layanan
Kantor Pertanahan Kota Medan dengan tidak memberikan gratifikasi dalam
bentuk apapun terhadap layanan yang lckami berikan demi mewujudkan Zona 4

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Medan
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Ferdiana Irwanti, S.H., M.Kn.
NIP. 197002231991032003



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

Melayani, Profesional, Terpercaya

DRAFT WAWANCARA

1. Faktor Penyebab Tumpang Tindih Sertifikat:

- a. Apa saja penyebab utama terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah di Kota Medan? Penyebab utama karena banyaknya Sertipikat tahun lama yang belum *terplotting*.
- b. Dalam praktiknya, kendala apa yang sering dihadapi bpn saat menangani kasus tumpang tindih kepemilikan tanah?
Kendala berupa warkah yang belum ditemukan
- c. Apakah ada kasus dimana kesalahan administrasi menyebabkan tumpang tindih sertifikat?
Ada
- d. Bagaimana pengaruh perubahan batas tanah terhadap potensi tumpang tindih sertifikat? perubahan batas tanah sangat berpengaruh terhadap potensi tumpang tindih sertifikat
- e. Apakah sistem pendaftaran tanah saat ini rentan terhadap tumpang tindih sertifikat? Tidak, karena saat ini sudah sertipikat elektronik

2. Kedudukan Hukum Kantor Pertanahan dalam Pembatalan Sertifikat:

- a. Apa dasar hukum yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan dalam membatalkan sertifikat tumpang tindih?
Kantor Pertanahan tidak dapat membatalkan Sertipikat Tumpang Tindih karena yang dapat membatalkan yaitu Kepala Kantor Wilayah dan Menteri sesuai kewenangannya berdasarkan pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan

Kasus Pertanahan

- b. Bagaimana prosedur verifikasi yang dilakukan Kantor Pertanahan untuk memastikan adanya tumpang tindih?

Prosedur Kantor Pertanahan untuk memastikan adanya tumpang tindih yaitu harus melalui permohonan loket kantor pertanahan atau pengaduan loket kantor pertanahan. Apabila berkas dinyatakan lengkap maka akan dimulai melalui Pengkajian Kasus; Gelar awal; Penelitian; ekspos hasil Penelitian; Rapat Koordinasi; Gelar akhir; dan Penyelesaian Kasus berdasarkan pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan

- c. Apakah Kantor Pertanahan memiliki tim khusus yang menangani kasus sertifikat tumpang tindih?

Tidak ada

- d. Bagaimana koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan instansi terkait dalam penanganan kasus ini?

Koordinasi Kantor Pertanahan dengan instansi terkait dalam penanganan kasus ini sangat baik. Kantor Pertanahan selalu memberikan informasi dan data apabila diperlukan dalam penanganan Kasus Pertanahan terkhusus kepada Aparat Penegak Hukum.

- e. Apa sanksi bagi oknum yang sengaja membuat sertifikat tumpang tindih?

Sanksi bagi oknum yang sengaja membuat sertifikat tumpang tindih akan ditindak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa oleh Kantor Pertanahan dan Pihak Terkait

- a. Bagaimana alur lengkap proses pembatalan sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Medan?

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan :

- Usulan Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a) surat permohonan atau surat pengaduan;
 - b) fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;
 - c) asli surat kuasa jika dikuasakan;
 - d) fotokopi bukti-bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
 - e) dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan Pembatalan;
 - f) dokumen hasil Penanganan; dan
 - g) fotokopi dokumen pendukung lainnya yang dilegalisir yang menunjukkan atau membuktikan adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.
- Setelah dokumen dilengkapi, maka dilakukan penanganan melalui tahapan:
 - a) pengkajian Kasus;
 - b) Gelar awal;

- c) Penelitian;
 - d) ekspos hasil Penelitian;
 - e) Rapat Koordinasi;
 - f) Gelar akhir; dan
 - g) Penyelesaian Kasus.
- b. Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan satu kasus pembatalan sertifikat?
- Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan satu kasus pembatalan sertifikat diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- c. Apa persyaratan dokumen yang harus dipenuhi pemohon pembatalan sertifikat?
- Usulan Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a) surat permohonan atau surat pengaduan;
 - b) fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;
 - c) asli surat kuasa jika dikuasakan;
 - d) fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
 - e) dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan Pembatalan;

f) dokumen hasil Penanganan; dan

g) fotokopi dokumen pendukung lainnya yang dilegalisir yang menunjukkan atau membuktikan adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.

d. Bagaimana peran masyarakat dalam melaporkan kasus tumpang tindih sertifikat?

Berdasarkan Pasal 17 angka 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemegang Hak wajib menjaga tanda batas tanah sehingga menghindari terjadinya tumpang tindih sertifikat;

e. Apakah ada mekanisme banding bagi pihak yang tidak setuju dengan keputusan pembatalan?

Dalam proses penerbitan keputusan pembatalan, jika ada pihak yang keberatan maka dapat mengajukan upaya hukum berupa mengajukan gugatan di Pengadilan sesuai dengan kewenangannya.



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id unsumedan unsumedan unsumedan unsumedan

Waktu mendahului surat ini agar dibuktikan
Meneri dan Tanggaps

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Senin**, Tanggal **20 April 2026**, Jam 13.00 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : FARIZ ANDHIKA RASYID
NPM : 2106200328
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT ATAS TANAH KARENA TUMPANG TINDIH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Acara**

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. Erwin Asmadi, S.H., M.H.

1.

2. Fajriawati, S.H., M.H.

2.

3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.

3.



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id M rektor@umsu.ac.id f unsumedan i unsumedan t unsumedan y unsumedan

Ulu maulana...
Namus dan tanggungjawab

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Senin** tanggal **20 April 2026**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : FARIZ ANDHIKA RASYID
NPM : 2106200328
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA
Judul : MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT ATAS TANAH
Skripsi KARENA TUMPANG TINDIH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA MEDAN)
Penguji : 1. Dr. Erwin Asmadi, S.H., M.H. NIDN. 0120028205
2. Fajriawati, S.H., M.H. NIDN. 0122027401
3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. NIDN. 0111088002

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan

Tanggal 20 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.,M.H.
NIDN. 0118047901


Unggul | Cerdas | Terpercaya

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : FARIZ ANDHIKA RASYID
NPM : 2106200328
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL : MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT ATAS TANAH
SKRIPSI : KARENA TUMPANG TINDIH (STUDI DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN)

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 20 April 2026.

Dosen Penguji

		
<p>(Erwin Asmadi, S.H., M.H.) NIDN. 0120028205</p>	<p>(Fajriawati, S.H., M.H.) NIDN. 0122027401</p>	<p>(Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.) NIDN. 0111088002</p>

Disahkan Oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN. 012287502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nama dan Tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ


LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FARIZ ANDHIKA RASYID
NPM : 2106200328
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT ATAS TANAH
KARENA TUMPANG TINDIH (STUDI DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 15 APRIL 2026

Disetujui:
Dosen Pembimbing


Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
NIDN: 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 17/USK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Haji mendahului soal ini agar dibuktikan
Ruang dan Tanggaps

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : FARIZ ANDHIKA RASYID
NPM : 2106200328
PRODI/ BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT ATAS TANAH
KARENA TUMPANG TINDIH (STUDI DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN)
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 16 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AK.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Dik menaruh surat ini agar diketahui
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : FARIZ ANDHIKA RASYID
NPM : 2106200328
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT ATAS TANAH KARENA TUMPANG TINDIH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 23 April 2026
Saya yang menyatakan



FARIZ ANDHIKA RASYID
NPM. 2106200328



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar dituliskan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/AN-PT/Ak/Pp/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : FARIZ ANDHIKA RASYID
NPM : 2106200328
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT ATAS TANAH KARENA TUMPANG TINDIH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)
PEMBIMBING : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

No	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	20/Agustus 2025	Bimbingan Judul dan Rumusan Masalah	
2	20/September 2025	Bimbingan Proposal	
3	3/October 2025	Acc Proposal	
4	2/Maret 2026	Bimbingan Bab I	
5	12/Maret 2026	Bimbingan Bab II	
6	6/april 2026	Bimbingan Bab III	
7	8/april 2026	Bimbingan Bab IV	
8	15/april 2026	Bedah buku	
9	18/april 2026	Acc di sidang	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui

Dekan Fakultas Hukum

(Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)

NIDN: 0122087502

Medan, April 2026

Dosen Pembimbing

(Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.)

NIDN: 0111088002

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat di selesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi mahasiswa yang ingin menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, maka disusunlah skripsi yang berjudul **“Mekanisme Pembatalan Sertifikat Atas Tanah Karena Tumpang Tindih (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)”**.

Selama penyusunan skripsi ini, Peneliti banyak mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang penulis cintai Ibunda (Wirdan Dachi) dan yang penulis sayangi Ayahanda Alm. Muhammad Rasyid yang telah meluangkan banyak waktu dan tenaga untuk membesarkan dan mendidik, dengan perjuangan dan pengorbanan yang luar biasa agar penulis mampu mengenyam pendidikan yang layak, yang telah memberikan kasih sayang, yang melangitkan doa-doa demi kelancaran dan kemudahan penulis dalam menjalankan kehidupan perkuliahan, serta membimbing sehingga penulis dapat menjadi insan yang lebih baik. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada abang saya tercinta (Dimas Rasyid) yang telah menjadi *figure* saudara luar biasa bagi penulis.

Terimakasih penulis ucapkan kepada rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP. dan juga rasa terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya kepada bapak Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya dalam membimbing dan memberikan semangat serta ilmu-ilmu agar skripsi ini dapat terselesaikan sehingga penulis dapat menyelesaikan program Sarjana ini.

Terimakasih juga kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Faisal, S.H., M. Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada wakil Dekan I Bapak Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H. Kepala Bagian Hukum Pidana Bapak Dr. Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H. Serta terimakasih penulis ucapkan kepada ibu bapak dosen pembimbing akademi dan seluruh civitas akademik Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Terima kasih juga penulis ucapkan kepada rekan seperjuangan (Tim Badminto PB Up2U) atas dedikasinya telah membersamai penulis hingga saat ini. Terimakasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada (Diana Fidzira) selaku teman sekaligus tempat curahan hati saya dan selalu support saya saat mengerjakan skripsi ini.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahan layaknya karya manusia yang daif karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis. Akan tetapi, penulis sangat mengharapkan skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan berfikir bagi siapapun yang membacanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 10 Februari 2026

Penulis

FARIZ ANDHIKA RASYID

NPM: 2106200328

ABSTRAK

Mekanisme Pembatalan Sertifikat Atas Tanah Karena Tumpang Tindih (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)

Fariz Andhika Rasyid

Hukum pada umumnya ditujukan untuk mendapatkan keadilan, menjamin adanya kepastian hukum serta mendapatkan kemanfaatan daripada hukum tersebut. Skripsi ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih beserta mengkaji faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat dalam praktik pertanahan terkhusus medan. Permasalahan tumpang tindih sertifikat merupakan salah satu sengketa pertanahan yang kerap terjadi dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak.

Skripsi ini menggunakan metode penelitian yang komprehensif dengan menggabungkan telaah pustaka dan penelitian lapangan. Data yang digunakan terdiri dari dua jenis, yaitu data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi langsung atau wawancara dengan responden, sedangkan data sekunder bersumber dari literatur, dokumen resmi, dan sumber-sumber lain yang relevan. Kedua jenis data ini disusun secara sistematis untuk memastikan integritas dan keabsahan informasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih dapat dilakukan dalam dua mekanisme seperti melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan melalui mekanisme administratif oleh instansi pertanahan apabila terbukti terdapat cacat administratif dalam proses penerbitannya. Faktor penyebab terjadinya tumpang tindih antara lain kesalahan pengukuran, ketidakakuratan data yuridis dan fisik, lemahnya pengawasan, serta adanya itikad tidak baik dari pihak tertentu. Pembatalan sertifikat bertujuan untuk memulihkan kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Pembatalan Sertifikat, Tumpang Tindih, Sengketa Pertanahan, Kepastian Hukum.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	14
2. Tujuan Penelitian	14
3. Manfaat Penelitian	15
B. Definisi Operasional	16
C. Keaslian Penelitian.....	17
D. Metode Penelitian	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Sifat Penelitian.....	21
3. Pendekatan Penelitian.....	22
4. Sumber Data Penelitian	22
5. Alat Pengumpulan Data.....	24
6. Analisis Data	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Penyelesaian Sengketa Tanah	27
B. Sertifikat Tanah.....	29
C. Tumpang Tindih Hak Atas Tanah (Overlapping Land Certificates)	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
A. Faktor Penyebab Munculnya Sertifikat Tumpang Tindih.....	35

B. Kedudukan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Pembatalan Sertifikat Yang Tumpang Tindih	51
C. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Tumpang Tindih Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.....	62
BAB IV_KESIMPULAN DAN SARAN	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA.....	76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang memegang peranan vital dalam kehidupan manusia. Sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan penghidupan, pengaturan tanah menjadi tanggung jawab Negara, sesuai dengan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan: “Bumi, air, serta kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Ketentuan ini kemudian menjadi landasan pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan dijelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹

Eksistensi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengenai tanah ini menjadi suatu arti bahwa konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) menamanatkan agar menjadikan tanah sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan amanat tersebut maka diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA yang menjadi ilmu dasar pertanahan. Meskipun dalam UUPA seperti yang tersebut mengatur mengenai Agraria namun pada faktanya dari 67 pasal tercantum dalam UUPA, 53 pasal diantaranya mengatur

¹ Supriyadi, Diah Sulistyani Ratna Sediati, dan Nafis Dardiri. (2023). “Implementasi Pengaturan Pendaftaran Tanah dalam Pembatalan Peralihan Hak,” *Jurnal USM Law Review*, Vol. VI, No. 2, halaman 554.

tentang pertanahan. Itu artinya secara substansi norma yuridis yang terkandung dalam UUPA didominasi dan merupakan sumber hukum pertanahan Indonesia. Sehingga bukan merupakan kesalahan apabila dalam implementasinya UUPA hanya sebatas regulasi yang mengatur tentang pertanahan.

Kedudukan tanah yang demikian strategis menuntut adanya pengaturan hukum yang mampu menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh masyarakat. Kompleksitas fungsi tanah, baik sebagai sumber kehidupan maupun sebagai objek bernilai ekonomi, berpotensi menimbulkan berbagai persoalan hukum apabila tidak diatur secara sistematis. Oleh karena itu, diperlukan suatu kerangka hukum nasional yang menjadi dasar dalam mengatur penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar selaras dengan kepentingan masyarakat serta tujuan pembangunan nasional.

Tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan keberlangsungan hidup manusia. Dari tanahlah manusia menjalankan segala aktivitas yang terkait dengan kelangsungan hidup, karena tanah memberikan sumber daya sebagai penghidupan. Bagi masyarakat Indonesia yang dikenal sebagai masyarakat agraris, tanah dapat dianggap setara dengan kebutuhan pokok, yakni sebagai tempat untuk mendirikan rumah, lokasi untuk melakukan kegiatan bercocok tanam, serta sarana investasi.²

Berdasarkan hal di atas, kitab suci Al-Qur'an Pada Surat An-Nisa ayat 29 juga menyebutkan:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ۙ ٢٩

² *Ibid.*

Artinya: *“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali (yang berupa) perniagaan dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”*.

Makna ayat diatas adalah larangan keras untuk mengambil atau menguasai harta milik orang lain secara tidak sah (batil), termasuk tanah. Harta tersebut tidak boleh dirampas begitu saja, karena Islam mengakui hak milik pribadi yang harus dilindungi, kecuali melalui proses yang sah dan atas dasar kerelaan bersama, seperti dalam perdagangan. Pengambilan harta secara batil dalam sengketa tanah adalah dosa dan dapat menimbulkan kerugian dunia akhirat.

Pengertian tanah secara yuridis mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Hak atas tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang terbatas di permukaan bumi. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi paling atas
2. Keadaan bumi disuatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Tanah memiliki nilai historis yang tercermin dalam semangat harga diri, kemakmuran, kekuasaan, dan kesucian. Hal ini menunjukkan bahwa tanah bagi

masyarakat memiliki dua dimensi makna, yaitu sebagai aset modal (*capital asset*) dan aset sosial (*social asset*). Mengingat betapa pentingnya tanah bagi pemenuhan kebutuhan manusia, maka kehadiran sertifikat tanah menjadi dasar hukum yang kuat untuk mencegah konflik terkait pemanfaatan tanah, seperti pengusuran, sengketa status hak atas tanah, dan masalah lainnya yang memerlukan penanganan serius.³

Permasalahan sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini terjadi karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan cara yang tidak sah yaitu mencoba mengambil tanah milik orang lain. Sengketa demi sengketa memperebutkan hak atas tanah tidak lepas dari kurangnya kesadaran masyarakat akan arti kepastian hukum dengan mendaftarkan tanahnya. Permasalahan sertifikat tanah merupakan permasalahan hukum yang kompleks, sehingga permasalahan tanah tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.⁴

Pendaftaran tanah didefinisikan sebagai serangkaian prosedur atau proses pengumpulan data yang bertujuan untuk memverifikasi bentuk, luas, nilai, serta status penguasaan suatu bidang tanah. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang

³ Ibid, halaman 554 – 555.

⁴ Alvina Nur Aziziyah dan Mas Anienda Tien Fitriyah. (2023). “Tumpang Tindih Sertifikat Tanah”. *Legal Spirit*, Vol. 7, No. 2, halaman 205-218.

menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan kegiatan hukum dan administratif untuk menetapkan status kepemilikan atau penguasaan tanah secara sah.⁵

Kepemilikan tanah dapat dimiliki baik oleh individu secara perseorangan maupun oleh badan hukum seperti perusahaan, yayasan, komunitas adat, maupun kelompok masyarakat secara kolektif. Secara mendasar, pemanfaatan tanah hanya terbagi dalam dua fungsi utama. Fungsi pertama adalah sebagai media usaha produktif, seperti untuk kegiatan pertanian, perkebunan, budidaya perikanan (tambak), maupun peternakan. Fungsi kedua adalah sebagai lahan untuk mendirikan berbagai bangunan dan infrastruktur, mencakup gedung, sarana pengairan, jaringan jalan, fasilitas olahraga, pelabuhan, kawasan wisata, dan berbagai bentuk bangunan lainnya.⁶

Pendaftaran tanah pada dasarnya merupakan serangkaian kegiatan yang bersifat ketatausahaan. Administrasi diartikan sebagai seluruh usaha dan aktivitas yang mencakup proses penetapan tujuan serta penentuan metode pelaksanaannya, termasuk pengorganisasian dan pembinaan suatu lembaga atau usaha untuk mencapai target yang telah ditetapkan.⁷

Administrasi pertanahan merupakan bagian integral dari administrasi negara. Administrasi negara sendiri mencakup seluruh aktivitas yang dijalankan oleh aparatur pemerintah suatu negara dalam rangka mewujudkan tujuan-tujuan

⁵ Yuliana, Y. (2023). "Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2. halaman 2031.

⁶ Mira Novana Ardani, Yusriyadi Yusriyadi, and Ana Silviana. (2022). "Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan," *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 4, no. 3. halaman 495

⁷ Ibid, halaman 496

negara. Dalam menjalankan fungsinya, administrasi negara memiliki beberapa tugas pokok, di antaranya: menetapkan tujuan-tujuan strategis yang ingin dicapai serta merumuskan kebijakan-kebijakan umum yang berlaku bagi seluruh organisasi pemerintah.⁸

Pendaftaran tanah terbagi menjadi dua jenis, yaitu sistematis dan sporadik. Pendaftaran sistematis lebih diutamakan karena lebih efisien dalam mengumpulkan data bidang tanah dibandingkan pendaftaran sporadik. Tujuannya adalah menyediakan informasi lengkap tentang bidang-bidang tanah, termasuk pencatatan tanah yang data fisik atau yuridisnya belum lengkap atau masih dalam sengketa. Meskipun tanah seperti ini belum menerima sertifikat sebagai bukti hak sesuai Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, proses pendaftaran tetap dilakukan untuk memastikan pendataan yang komprehensif.⁹

Kepastian hukum atas tanah merupakan hal mutlak yang diperlukan untuk menjaga stabilitas pemanfaatan tanah dalam pembangunan sekaligus mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi masyarakat. Melalui pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelenggara administrasi negara memberikan sertifikat sebagai bukti hak yang kuat kepada pemilik tanah, sesuai Pasal 1 angka 1 PP No. 24/1997 yang mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan pemerintah yang berkelanjutan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik maupun yuridis

⁸ Ibid

⁹ Nugroho Hasan Putera, Ilham Abbas, M. Y. A. 2022. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Incracht). *Journal of Lex Generalis (JLS)*, Vol 3 No. 12, halaman 2007

tanah serta penerbitan sertifikat hak atas tanah dan satuan rumah susun beserta hak-hak yang membebaninya.¹⁰

Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti kuat untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, sesuai Pasal 4 ayat (1) PP No. 24/1997. Sertifikat memuat data fisik dan yuridis yang dianggap benar selama tidak terbukti sebaliknya, baik untuk transaksi sehari-hari maupun sengketa di pengadilan, sepanjang sesuai dengan surat ukur dan buku tanah terkait pada Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997.¹¹

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya dijabarkan lebih rinci melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Peraturan ini mengatur berbagai aspek teknis pelaksanaan pendaftaran tanah, baik untuk pendaftaran pertama kali maupun pendaftaran dalam rangka pemeliharaan data, termasuk prosedur penghapusan hak yang salah satunya dapat disebabkan oleh pembatalan.¹²

Ketidaktepatan dalam pengisian data dapat mengakibatkan sertifikat cacat administrasi, baik karena kesalahan dalam penginputan data oleh pemohon maupun akibat ketidaksesuaian pada objek atau subjek tanah yang didaftarkan. Sertifikat

¹⁰ Rahmat Ramadhani. 2021. Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), halaman 32–33.

¹¹ Nugroho Hasan Putera dkk., *op.cit.*, halaman 2008.

¹² Nugroho Hasan Putera dkk., *op.cit.*, halaman 2018.

dengan cacat administrasi ini termasuk dalam kategori dokumen bermasalah yang memungkinkan untuk diajukan pembatalannya.¹³

Sertifikat Hak Atas Tanah bukanlah bukti kepemilikan mutlak, melainkan bersifat konklusif (alat bukti kuat). Artinya, sertifikat berlaku sebagai bukti kepemilikan atas data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya, selama sesuai dengan buku tanah dan surat ukur. Jika ada pihak yang keberatan dengan penerbitan sertifikat tersebut, mereka dapat mengajukan sanggahan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk pembatalan atau menggugat ke pengadilan.¹⁴

Seiring dengan perkembangan zaman, beberapa dekade ini mencuat suatu fenomena sengketa yang berkaitan dengan pertanahan, salah satu yang banyak terjadi permasalahan kepemilikan sertifikat atas tanah. Tingginya permasalahan terhadap sertifikat atas tanah tidak hanya berdampak pada masyarakat tetapi juga institusi pemerintahan yaitu kantor pertanahan atau yang lebih umum disebut dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN khususnya yang berada di Kota Medan sebagai institusi pemerintahan yang berkaitan dengan permasalahan terhadap tanah tentunya mengalami kesulitan jika permasalahan tanah selalu muncul dan tidak segera terselesaikan. Salah satu permasalahan yang kerap terjadi terhadap sertifikat tanah yaitu munculnya sertifikat ganda terhadap tanah yang sama atau yang biasa disebut sertifikat tumpang tindih (*Overlapping*). Permasalahan ini tentunya merugikan para pihak dikarenakan keadaan tanah yang masih dalam masa sengketa tidak produktif.

¹³ Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani. 2021. Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), halaman 80.

¹⁴ Ibid, halaman 81

Permasalahan sertifikat tanah tumpang tindih di Indonesia merupakan salah satu isu krusial dalam sistem pendaftaran tanah yang terus-menerus menggerogoti kepastian hukum dan keadilan sosial, terutama sejak era reformasi agraria pasca-kemerdekaan hingga masa digitalisasi saat ini. Fenomena ini tidak hanya menimbulkan konflik horizontal antarwarga, tetapi juga menyeret negara ke dalam pusaran maladministrasi yang merugikan rakyat kecil, di mana satu bidang tanah yang sama tercatat atas nama dua pemilik atau lebih, sering kali akibat kelalaian Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses pengukuran, verifikasi data, atau penerbitan sertifikat. Kasus seperti ini marak terjadi di berbagai daerah, mulai dari Jawa Tengah seperti di Kudus, hingga Sulawesi seperti Gorontalo, di mana pemilik sah tanah kehilangan haknya karena sertifikat kedua yang terbit belakangan dianggap sah oleh sistem administratif yang cacat. Menurut data Ombudsman Republik Indonesia, tumpang tindih sertifikat termasuk dalam kategori maladministrasi parah yang tak kunjung reda, dengan ribuan pengaduan setiap tahunnya, memperburuk ketidakpastian hukum yang seharusnya dijamin oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960.

Penyebab utama tumpang tindih sertifikat tanah berakar pada ketidaksempurnaan proses pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), di mana kesalahan pengukuran batas lahan oleh petugas BPN sering kali disebabkan oleh kurangnya koordinasi dengan pemerintah desa atau ketidakakuratan alat ukur manual di masa lalu. Sebelum era digitalisasi penuh pada 2020-an, data tanah pra-1997 yang belum terintegrasi ke database nasional memungkinkan penerbitan sertifikat ganda, terutama jika bidang tanah terlihat "kosong" di sistem karena

histori fisik dan yuridis tidak diverifikasi secara menyeluruh. Menteri ATR/BPN Nusron Wahid pada November 2025 secara eksplisit menyebut bahwa infrastruktur pertanahan lama, regulasi yang belum matang, serta minimnya pengawasan membuat tanah tak terjaga rentan terhadap klaim tetangga atau pihak luar yang memanfaatkan celah administratif. Selain itu, faktor eksternal seperti sengketa waris yang tak terselesaikan, pemalsuan dokumen pengantar dari kelurahan, atau ketidakpahaman masyarakat terhadap prosedur pendaftaran memperparah masalah ini, sehingga satu lahan produktif bisa memicu konflik berkepanjangan yang menghambat investasi dan pembangunan desa.¹⁵

Tanah yang sedang dalam tinjauan sengketa *Overlapping* tidak dapat dimanfaatkan untuk kegiatan individual maupun kegiatan ekonomi. Tumpang tindih sertifikat tanah sendiri adalah suatu kejadian dimana terdapat dua bukti kepemilikan tanah dimana obyek tanah sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau beda. Dengan adanya permasalahan ini tentunya menimbulkan ketidakpastian hukum dikarenakan tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan bukti kepemilikan serta kepastian hukum dari hak atas tanah tersebut. Terbitnya dua sertifikat atas sebidang tanah yang sama dapat mengakibatkan suatu permasalahan hukum mengingat suatu sertifikat tanah memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah ataupun hak tanggungan, sedangkan pemilik asli sertifikat tanah dengan sertifikat ganda tersebut juga perlu diberi jaminan hukum serta perlindungan hukum.

¹⁵ Retno Ayuningrum, “Terungkap! Ini Penyebab Terbitnya Sertifikat Ganda”, <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-8213842/terungkap-ini-penyebab-terbitnya-sertifikat-ganda>, diakses pada 11 Februari 2026 pukul 19.00 Wib.

Hukum tidak dapat dianggap cukup hanya karena menjaga ketertiban dan keadilan masyarakat. Hukum juga diharapkan menjadi sarana melakukan perubahan di masyarakat, perubahan ke arah lebih baik. Demikianlah hukum mengenai pertanahan, diharapkan dapat membawa perubahan dalam bidang pertanahan ke arah yang lebih baik. Dengan demikian dapat dipahami *overlapping* wilayah atau kewenangan bukan sekadar permasalahan teknis administratif. Sengketa *overlapping* menunjukkan adanya kelemahan struktural dalam sistem pengaturan, perencanaan, dan koordinasi antarlembaga. Oleh karena itu, pembahasan mengenai mengapa *overlapping* menjadi suatu isu yang penting perlu dilakukan secara lebih mendalam, mengingat implikasinya yang luas terhadap kepastian hukum, efektivitas penyelenggaraan pemerintahan, serta potensi konflik sosial dan ekonomi yang ditimbulkannya.

Secara ekonomi, tumpang tindih sertifikat menghambat pertumbuhan sektor pertanian dan properti, di mana lahan produktif tak bisa dimanfaatkan karena sengketa, berkontribusi pada kemiskinan struktural di pedesaan. Data BPN 2020-2025 menunjukkan ribuan kasus serupa yang penyelesaian sengketanya memakan waktu hingga bertahun-tahun, merugikan UKM yang bergantung pada tanah bersertifikat sebagai *collateral*. Di sisi sosial, konflik ini memicu polarisasi komunitas, sertifikat ganda kerap memicu tuntutan pidana, yang membawa para pihak ke dalam nestapa proses panjang ke PTUN, dengan biaya advokat yang tak terjangkau bagi petani kecil.

Sebagai isu utama dalam penelitian ini, pembahasan mengenai fenomena *overlapping* menjadi sangat penting karena fenomena ini tidak dapat dipahami

sebagai permasalahan teknis atau administratif yang bersifat insidensial, melainkan sebagai gejala struktural rusaknya dinamika suatu sistem yang berkaitan dengan pencatatan hak atas tanah itu sendiri. Dengan demikian dapat diterjemahkan sebagai gejala struktural dari permasalahan tata kelola yang lebih luas dan lebih kompleks. *Overlapping* mencerminkan adanya fragmentasi kewenangan, disharmoni regulasi, serta lemahnya integrasi kebijakan dalam sistem pemerintahan. Dalam banyak kasus, tumpang tindih wiyah bukan terjadi secara kebetulan, tetapi merupakan hasil dari perencanaan yang tidak sinkron, penegakan hukum yang tidak konsisten, serta dinamika politik dan kepentingan ekonomi yang saling beririsan. Oleh karena itu, pembahasan *overlapping* menjadi krusial untuk mengungkap akar persoalan yang selama ini kerap tersembunyi di balik narasi administratif semata.

Lebih jauh lagi *overlapping* memiliki implikasi serius terhadap kepastian hukum, yang merupakan salah satu pilar utama dalam negara hukum. Ketidakjelasan batas batas wilayah, kewenangan atau hak atas sumber daya akibat *overlapping* menciptakan ruang abu abu (*grey area*) yang rawan dimanfaatkan secara tidak bertanggungjawab oleh pihak-pihak tertentu. Kondisi ini tidak hanya merugikan masyarakat, terutama kelompok rentan yang memiliki keterbatasan akses terhadap informasi dan keadilan, tetapi juga melemahkan legitimasi negara dalam menjalankan fungsi engaturannya. Ketika negara gagal memberikan kepastian hukum, maka kepercayaan publik terhadap institusi pemerintahan akan semakin terkikis, yang pada akhirnya berpotensi memicu konflik terbuka maupun konflik laten yang berkepanjangan.

Selain itu, *overlapping* juga berdampak langsung terhadap efektivitas dan efisiensi kebijakan publik. Kebijakan yang disusun tanpa koordinasi yang memadai antarlembaga berpotensi saling bertentangan atau bahkan menegasikan satu sama lain. Akibatnya, implementasi kebijakan menjadi tidak optimal, pemborosan sumber daya negara sulit dihindari, dan tujuan kebijakan tidak tercapai secara maksimal. Pembahasan *overlapping* juga penting karena fenomena ini sering kali berkaitan erat dengan relasi kuasa dan kepentingan politik-ekonomi. Dalam banyak kasus, *overlapping* sengaja dibiarkan atau bahkan diproduksi untuk membuka ruang negosiasi, kompromi, dan transaksi kepentingan antara aktor negara dan non-negara. Kondisi ini menunjukkan bahwa *overlapping* tidak selalu merupakan kegagalan yang tidak disengaja, melainkan dapat menjadi instrumen yang dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk memperoleh keuntungan. Tanpa analisis kritis terhadap dimensi kekuasaan ini, pembahasan *overlapping* berisiko terjebak pada pendekatan teknokratis yang tidak menyentuh substansi persoalan, sehingga solusi yang ditawarkan menjadi parsial dan tidak berkelanjutan

Salah satu contoh kasus dari sertifikat tumpang tindih adalah dialami oleh:

Dengan mempertimbangkan berbagai implikasi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pembahasan mengenai *overlapping* memiliki urgensi yang tinggi, baik dari sisi hukum, kebijakan, maupun sosial-politik. *Overlapping* bukan sekadar masalah tumpang tindih, tetapi merupakan cerminan dari problem struktural dalam perencanaan, regulasi, dan relasi kekuasaan. Tanpa pemahaman yang mendalam dan kritis terhadap isu ini, upaya reformasi kebijakan dan perbaikan tata kelola

berisiko bersifat superfisial dan tidak menyentuh akar permasalahan. Oleh karena itu, analisis overlapping harus ditempatkan sebagai bagian integral dalam kajian kebijakan dan pembangunan, agar solusi yang dirumuskan tidak hanya menyelesaikan konflik di permukaan, tetapi juga mampu mendorong terciptanya sistem tata kelola yang lebih koheren, adil, dan berkelanjutan.

Berdasarkan uraian masalah yang telah dijelaskan di atas, dalam penulisan hukum ini penulis tertarik untuk memilih judul “ **Mekanisme Pembatalan Sertifikat Atas Tanah Karena Tumpang Tindih (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)** ”

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebelumnya, penelitian ini membatasi pembahasan pada beberapa isu utama. Adapun rumusan masalahnya adalah:

- a. Bagaimana faktor penyebab munculnya sertifikat tumpang tindih?
- b. Bagaimana kedudukan hukum kantor pertanahan kota medan dalam pembatalan sertifikat yang tumpang tindih?
- c. Bagaimana mekanisme pembatalan sertifikat yang tumpang tindih oleh kantor pertanahan kota medan ?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah.
- b. Untuk mengetahui kedudukan hukum kantor pertanahan kota medan dalam pembatalan sertifikat yang tumpang tindih.

- c. Untuk menjelaskan mekanisme pembatalan sertifikat tanah yang tumpang tindih oleh kantor pertanahan kota medan.

3. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat, baik dari segi teoritis maupun praktis, bagi berbagai pemangku kepentingan terkait:

- a. Secara Teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menambah pengetahuan di bidang hukum pertanahan, khususnya mengenai mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang tumpang tindih. Penelitian ini juga memberikan landasan konseptual yang dapat digunakan dalam kajian hukum pertanahan dan penyelesaian sengketa, serta berpotensi menjadi rujukan bagi akademisi maupun peneliti lain dalam studi sejenis.
- b. Secara Praktis, penulisan skripsi ini difokuskan pada analisis mendalam mengenai mekanisme pembatalan sertifikat tanah akibat adanya tumpang tindih hak, dengan tujuan menghasilkan solusi komprehensif yang mampu meningkatkan efektivitas administrasi pertanahan di Indonesia. Hasil penelitian diharapkan menjadi landasan akademis dalam pengembangan teori hukum pertanahan kontemporer sekaligus memberikan rekomendasi praktis bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pembuat kebijakan dalam menyusun regulasi yang lebih tegas terkait pembatalan sertifikat ganda, meningkatkan akurasi sistem pendaftaran tanah, serta menyempurnakan mekanisme penyelesaian sengketa. Pada akhirnya, penelitian ini diharapkan dapat mewujudkan kepastian hukum, mencegah konflik kepemilikan tanah di masyarakat, dan menjamin perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional merupakan struktur yang menggambarkan hubungan antar berbagai konsep spesifik yang berperan sebagai landasan teoritis yang memetakan keterkaitan antar berbagai konsep kunci yang menjadi objek kajian. Sebagai unsur fundamental dalam konstruksi teoritis, konsep-konsep tersebut memerlukan penjabaran lebih lanjut melalui perumusan definisi operasional yang bersifat konkret dan terukur. Definisi operasional ini berfungsi sebagai instrumen metodologis untuk mengidentifikasi sekaligus mengkuantifikasi variabel-variabel penelitian yang relevan.¹⁶

Berdasarkan judul penelitian yang diajukan, yaitu “**Mekanisme Pembatalan Sertifikat Atas Tanah Karena Tumpang Tindih (Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)**”. Berikut adalah definisi operasional yang dapat diajukan:

1. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Tanah adalah tata cara formal yang digunakan BPN atau pengadilan dalam menindaklanjuti kasus sertifikat ganda. Secara empiris, mekanisme ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, menjamin perlindungan hak atas tanah, serta mengurangi risiko terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari. Proses ini biasanya melibatkan tahapan administratif, klarifikasi data, dan bila perlu penyelesaian melalui putusan pengadilan.

¹⁶ Faisal *et.al*, 2023, *Pedoman Penyelesaian Tugas Akhir*, Medan: Pustaka Prima, halaman

2. Sertifikat Tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang secara empiris berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah di masyarakat, serta menjadi dasar dalam proses pendaftaran maupun penyelesaian sengketa pertanahan. Sertifikat ini memiliki kekuatan hukum yang kuat, namun kelemahan dalam administrasi dapat menimbulkan tumpang tindih dan konflik.
3. Tumpang Tindih adalah kondisi ketika terdapat dua atau lebih sertifikat atas bidang tanah yang sama, yang secara empiris menimbulkan konflik kepemilikan di lapangan, baik karena kesalahan administrasi, kelemahan pengawasan, maupun perbedaan data yang tidak sinkron. Tumpang tindih tidak hanya berdampak pada para pihak yang bersengketa, tetapi juga menghambat tertib administrasi pertanahan secara umum.
4. Tanah adalah bagian permukaan bumi yang memiliki batas tertentu dan secara empiris dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai objek hak, sumber kehidupan, serta sering kali menjadi pemicu sengketa ketika dokumen kepemilikan tidak jelas. Tanah memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum, sehingga keberadaan dokumen resmi yang valid sangat penting untuk menghindari konflik.

C. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran literatur di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), baik terhadap hasil penelitian yang sudah ada maupun yang sedang dilakukan di Fakultas Hukum UMSU, belum ditemukan penelitian yang membahas secara spesifik tentang “**Mekanisme**

Pembatalan Sertifikat Atas Tanah Karena Tumpang Tindih (Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”.

Meskipun demikian, terdapat dua judul penelitian sebelumnya yang memiliki kemiripan dengan topik yang akan dibahas dalam skripsi ini, yaitu:

1. Skripsi Tutik Susiati, NIM. 11202628, Mahasiswa Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, Kementerian ATR/BPN, Tahun 2015, berjudul Pembatalan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 629K/Pdt/2004). Penelitian ini membahas mekanisme pembatalan sertifikat tanah akibat tumpang tindih hak dengan pendekatan empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan dilakukan karena gugatan ahli waris atas akta waris yang cacat hukum. Kantor Pertanahan Klaten menindaklanjuti dengan mengusulkan pembatalan, tetapi sertifikat belum dibatalkan karena belum ada permohonan resmi dari pihak terkait.
2. Skripsi Reny Raymond Diaz, NIM. 11202582/M, Mahasiswa Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, Kementerian ATR/BPN, Tahun 2015, berjudul Studi Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Rangka Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pasca Putusan Inkracht van Gewijsde di Provinsi Lampung. Penelitian ini membahas mekanisme pembatalan hak atas tanah setelah adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Dengan pendekatan empiris, penelitian menemukan pelaksanaan pembatalan belum seragam, terutama terkait penggunaan Surat Keputusan Pembatalan sebagai dasar pencatatan.

Ketidaksesuaian prosedur ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta kendala dalam pelayanan publik pertanahan.

3. Skripsi M. Farhan Yahya Abdullah, NIT. 20293508, Mahasiswa Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, Kementerian ATR/BPN, Tahun 2024, berjudul Penyelesaian Kasus Perkara Tumpang Tindih Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik di Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus Kantor Pertanahan Surabaya II). Penelitian ini menggunakan pendekatan empiris melalui studi kasus. Berdasarkan Putusan PTUN No. 154/G/2016, penyebab sengketa tumpang tindih ditemukan karena kesalahan penunjukan batas, peta yang tidak valid, dan klaim dari pihak lain. Proses penyelesaian dilakukan melalui litigasi di PTUN, yang pada akhirnya memutuskan tidak terdapat tumpang tindih antara kedua sertifikat tersebut.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan dalam penelitian-penelitian sebelumnya berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan saat ini. Perbedaan tersebut terletak pada tahun dan lokasi penelitian, serta fokus kajian yang diangkat. Penelitian sebelumnya lebih menitikberatkan pada penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda melalui jalur peradilan maupun kebijakan administratif, sedangkan penelitian ini secara khusus akan membahas **“Mekanisme Pembatalan Sertifikat Atas Tanah Karena Tumpang Tindih (Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”**. Dengan demikian, penelitian ini memiliki unsur kebaruan dan memberikan kontribusi orisinal dalam pengembangan kajian

hukum agraria, khususnya dalam konteks administratif pertanahan terkait pembatalan sertifikat akibat tumpang tindih.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan pendekatan ilmiah dalam melaksanakan penelitian sesuai karakteristik bidang ilmu yang diteliti.¹⁷ Metode penelitian berfungsi sebagai instrumen untuk mengkaji suatu permasalahan, baik dalam ilmu sosial, hukum, maupun disiplin ilmu lainnya.¹⁸ Selain itu, metode penelitian juga menjadi peta jalan yang menggambarkan keseluruhan rangkaian kegiatan penelitian, mulai dari perencanaan hingga pembuktian asumsi, sehingga setiap langkah penelitian dapat berjalan sistematis dan terarah.¹⁹

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum empiris merupakan metode yang berfokus pada fakta-fakta nyata yang diperoleh dari perilaku manusia, baik melalui wawancara maupun hasil pengamatan langsung di lapangan.²⁰ Hukum empiris dipahami sebagai hukum yang hidup di tengah masyarakat, yang berkembang dalam bentuk hukum kebiasaan, hukum adat, serta hukum agama yang diyakini dan dilaksanakan dalam kehidupan sehari-hari.²¹

¹⁷ Nurul Qamar, dkk. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non Doktrinal*, Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn). halaman 2.

¹⁸ Zainuddin Ali. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 21.

¹⁹ Nur Solikin. 2021. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Yogyakarta: CV. Penerbit Qiara Media. halaman 151.

²⁰ Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram-NTB: Mataram University Press, halaman 81.

²¹ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, dan Farkhani. 2020. *Metodologi Riset Hukum*. Surakarta: Oase Pustaka Oase Group. Halaman 43.

Dalam praktik penelitian hukum, pendekatan empiris menekankan pada pemanfaatan fakta-fakta nyata yang muncul dari perilaku manusia, baik melalui observasi langsung di lapangan maupun melalui peninggalan fisik dan arsip yang terdokumentasi.²² Pendekatan ini kemudian diperkaya dengan relevansi penelitian interdisipliner, di mana disiplin ilmu lain seperti sosiologi, ilmu politik, ekonomi, psikologi, sejarah, hingga feminisme diakui mampu memperluas cakrawala penelitian hukum. Integrasi tersebut tidak hanya memperkuat kerangka teoretis dan konseptual, tetapi juga memungkinkan diterapkannya metodologi khusus yang mampu menghasilkan bukti empiris untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian secara lebih komprehensif.²³

2. Sifat Penelitian

Penelitian deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat, dengan tujuan menggambarkan secara sistematis.²⁴ Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu jenis penelitian yang menganalisis satu variabel atau lebih.²⁵ Penelitian deskriptif memiliki tujuan untuk memaparkan secara rinci karakteristik suatu individu, fenomena, atau kelompok tertentu, serta mengidentifikasi distribusi suatu fenomena dan korelasi antarfenomena dalam masyarakat.²⁶ Penelitian deskriptif ini menggunakan pendekatan deduktif, menerapkan teori atau konsep umum untuk menganalisis sekumpulan data serta membandingkan atau mengidentifikasi

²² Chairul Bariah et al. 2023. "Pendekatan dalam Penelitian Hukum." dalam *Metodologi Penelitian Hukum*, ed. Anik Iftitah. Banten: IKAPI. halaman 138.

²³ Mike McConville dan Wing Hong Chui. 2017. *Research Methods for Law*, Second Edition. Edinburgh: Edinburgh University Press. halaman 5.

²⁴ Moh. Nazir. 2014. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia. halaman 54.

²⁵ Zainuddin Ali, *op.cit.*, halaman. 11

²⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. halaman. 25

hubungan antar kelompok data.²⁷

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan yang mana menelaah Undang-Undang serta regulasi yang berkaitan dengan Mekanisme Pembatalan Sertifikat Atas Tanah.

peneliti berperan aktif dalam menentukan arah penelitian, memilih narasumber kunci, melakukan verifikasi data, serta melakukan interpretasi dan penarikan kesimpulan dari seluruh temuan yang diperoleh.

4. Sumber Data Penelitian

- a. Data yang bersumber hukum Islam: Yaitu Al-Qur'an (Q.S. An-Nisa: 29) dan Hadist (HR: Bukhori dan muslim) berbunyi : (*Siapa pun yang mengambil tanah secara dzalim akan dikalungkan oleh tujuh lapis bumi di hari kiamat*). Data yang bersumber dari hukum Islam ini lazim disebut sebagai data kewahyuan. Dalam penelitian ini, ayat Al-Qur'an dan Hadist digunakan sebagai dasar untuk mengkaji, menganalisis, dan menjawab permasalahan yang diteliti, khususnya terkait larangan mengambil hak orang lain secara tidak sah, termasuk praktik tumpang tindih sertifikat tanah yang merugikan masyarakat.
- b. Data Primer: Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama, meliputi hasil wawancara dengan narasumber di Kantor Pertanahan

²⁷ Bambang Sunggono. 2001. Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar). Jakarta: Raja Grafindo Persada. halaman. 37.

Wilayah Kota Medan, dokumen resmi, dan catatan lapangan yang dikumpulkan serta diolah peneliti.

c. Data Sekunder: Data yang diperoleh secara tidak langsung melalui sumber lain, seperti dokumen yang telah dikumpulkan oleh pihak lain. Data sekunder meliputi:

- 1) Bahan Hukum Primer: Bahan hukum yang bersifat mengikat, seperti:
 - a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya dijabarkan lebih rinci melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- 2) Bahan Hukum Sekunder: Bahan yang menjelaskan bahan hukum primer, seperti karya ilmiah, buku, hasil penelitian, jurnal, dan rancangan undang-undang terkait pembatalan sertifikat tanah atas tumpang tindih.

- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus hukum, ensiklopedia atau kamus Bahasa Indonesia, internet.²⁸

5. Alat Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan pengumpulan data melalui penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*):

- a. Penelitian lapangan (*field research*) : metode penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan untuk memperoleh data empiris dari sumber pertama (primer). Peneliti terjun langsung ke lokasi penelitian untuk mengamati, mewawancarai, atau mengumpulkan data dari responden yang terkait dengan objek penelitian. Penelitian lapangan (*field research*) dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu :
 - 1) Wawancara menjadi cara pengumpulan data yang dilakukan melalui interaksi langsung antara peneliti dan narasumber, dengan tujuan memperoleh informasi yang relevan secara lisan dari pihak-pihak yang dianggap mengetahui permasalahan yang diteliti.
 - 2) Observasi mengumpulkan data yang dilaksanakan dengan cara mengamati secara langsung perilaku, aktivitas, atau fenomena sosial di lingkungan tertentu dalam kurun waktu tertentu, guna memahami kondisi yang terjadi secara nyata.

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, halaman 195.

3) Dokumentasi digunakan sebagai metode untuk memperoleh data yang bersumber dari berbagai dokumen tertulis, seperti arsip, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda, dan bentuk catatan lainnya yang mendukung proses penelitian

b. Penelitian kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

- 1) *Offline* yaitu menghimpun data kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mengunjungi perpustakaan dan toko-toko buku guna menghimpun data primer dan skunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- 2) *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang melakukan pencaian di internet dengan cara *searching* guna menghimpun data primer maupun skunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

6. Analisis Data

Penelitian kualitatif seringkali menimbulkan keraguan terkait validitas hasilnya karena sifatnya yang relatif dan tidak memiliki standar pengukuran yang baku. Pendekatan ini dianggap kurang jelas dalam menentukan hubungan antar fakta, keterkaitan antara data, serta interpretasi berbagai fenomena yang diteliti, sehingga berpotensi menimbulkan bias atau penyimpangan dalam analisis. Oleh karena itu, untuk menjawab keraguan tersebut dan memastikan keabsahan hasil

penelitian, seorang peneliti perlu memahami dan menerapkan kriteria kesahihan (validity) secara komprehensif dalam proses penelitiannya.²⁹

Dalam pendekatan ini, teknik pengumpulan data dilakukan secara kombinasi berbagai metode, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian lebih berfokus pada pemaknaan daripada generalisasi.³⁰

²⁹ Nurfajriani, W. V., Ilhami, M. W., Mahendra, A., Sirodj, R. A., & Afgani, M. W. 2024. Triangulasi Data Dalam Analisis Data Kualitatif. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10 (17), halaman 827.

³⁰ Safarudin, R., Zulfamanna, Kustati, M., & Sepriyanti, N. 2023. "Penelitian Kualitatif." *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(2), halaman 9682

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penyelesaian Sengketa Tanah

Tanah hak merupakan bidang tanah yang telah memperoleh nomor hak berdasarkan urutan pencatatan dalam buku register BPN. Artinya, tanah hak terdaftar adalah tanah yang telah memiliki sertifikasi hak tertentu, tercatat resmi, dan mendapatkan nomor register sesuai klasifikasi hak yang ditentukan Badan Pertanahan Nasional.³¹

Hingga jatuhnya pemerintahan Soeharto, berbagai persoalan tanah perkebunan masih menjadi warisan konflik yang belum terselesaikan. Menjelang keruntuhan rezim Orde Baru, euforia reformasi justru memicu aksi massa pendudukan tanah perkebunan secara besar-besaran oleh masyarakat. Aksi ini didasari berbagai klaim, antara lain:

- a. Klaim Historis: Tanah yang dianggap sebagai warisan leluhur masyarakat setempat.
- b. Klaim Pengambilalihan Paksa: Tanah yang diduga dirampas secara tidak sah oleh perusahaan perkebunan.
- c. Sengketa Batas Wilayah: Penetapan batas perkebunan yang dianggap tidak akurat.
- d. Klaim Kesejahteraan: Kegagalan perkebunan memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat sekitar.

³¹ Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU PRESS. halaman 60

Ironisnya, situasi ini terjadi justru ketika pemerintah menggaungkan slogan "*Reformasi Pertanahan*" melalui kebijakan Penataan Hak Guna Usaha (HGU) yang bertujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Fenomena ini menunjukkan kesenjangan antara retorika kebijakan dan realitas konflik agraria di lapangan.³²

Masyarakat pada umumnya enggan menyelesaikan sengketa tanah melalui proses pengadilan karena keterbatasan dokumen resmi seperti sertifikat kepemilikan. Sebagai alternatif, jalan non-litigasi lebih sering dipilih, baik melalui negosiasi langsung maupun aksi massa, termasuk lobi politik melalui perwakilan di DPR/DPRD. Proses penyelesaian sengketa melalui tekanan politik ini justru menggeser peran hukum formal, di mana lembaga politik menjadi arena penyelesaian konflik pertanahan.

Dampaknya, ketika hukum diselesaikan melalui jalur politik sebagai bagian dari euforia demokrasi hukum semakin terpinggirkan, sementara jalan politik dijadikan alat untuk melegitimasi tekanan dan menghaluskan tindakan kekerasan dalam penyelesaian sengketa tanah.³³

Dalam penerapannya, hukum agraria mencakup dua aspek utama: publik dan perdata. Aspek publik melibatkan peran negara sebagai regulator, termasuk dalam penyelesaian sengketa tanah melalui fungsi yudikatif. Ketika terjadi konflik agraria seperti sengketa hak milik, batas wilayah, atau penguasaan lahan negara berwenang menyelesaikannya melalui proses peradilan.

³² Achmad Sodiki. 2013. *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press. halaman 58–59.

³³ Ibid halaman 65 – 66.

Sementara itu, aspek perdata mengatur hubungan hukum antarindividu dalam kepemilikan tanah, yang seringkali justru menjadi pemicu sengketa ketika tidak ada kejelasan status hak.

Penyelesaian sengketa tanah membutuhkan kerja sama solid antara tiga fungsi negara. Pertama, legislatif harus membuat aturan yang jelas dan komprehensif. Kedua, eksekutif wajib menjalankan kebijakan dengan konsisten dan transparan. Ketiga, yudikatif perlu menegakkan hukum secara adil melalui pengadilan. Kalau ketiganya nggak kompak, sengketa tanah kayak rebutan lahan atau sertifikat ganda tak terselesaikan, malah bikin masalah makin runyam dan bikin masyarakat resah.³⁴

B. Sertifikat Tanah

Kepemilikan sertifikat hak atas tanah sangatlah penting untuk memberikan perlindungan hukum terhadap rakyat Indonesia mengenai hak atas tanah yang bersangkutan serta untuk menciptakan tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pasal 28 D menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum” (Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945). Dalam Pasal 3 Ayat (3) Undang-Undang 1945 kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan menegaskan bahwa

³⁴ Fauzi Janu Amarrohman and Ir. Onang Onang Fadjar Witjaksono, 2021, *Buku Ajar Hukum Agraria*. Semarang: UNDIP PRESS, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang, halaman 7 – 8.

bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian hari yang dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam hal ini untuk dapat mewujudkan kepastian hukum tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah.³⁵

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan pemerintah yang dilaksanakan secara berkelanjutan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian data fisik dan yuridis tanah dalam bentuk peta dan daftar, termasuk penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah atas bidang tanah, satuan rumah susun, maupun hak-hak lain yang membebaninya, dimana sertifikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti hukum yang kuat yang menjamin kepastian data fisik dan yuridis tanah sekaligus menjadi dasar legitimasi untuk berbagai transaksi dan perlindungan hak atas tanah.³⁶

Sertifikat dalam konteks ini berfungsi sebagai alat bukti hukum yang kuat, menjamin kepastian data fisik dan yuridis tanah, sekaligus menjadi dasar legitimasi untuk berbagai transaksi dan perlindungan hak atas tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mukhtahir dan terbuka.³⁷

³⁵ Rezeki Aldila Rajab, dkk. (2020). "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah". *NOTARIUS*, Vol. 13, No. 2, halaman 2086 - 1702

³⁶ Sigit Sapto Nugroho, dkk. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Editor: Hilman S. Haq, Farkhani. Solo: Pustaka Iltizam. Halaman 122.

³⁷ Ibid.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan penyesuaian data fisik dan yuridis dalam dokumen pendaftaran tanah meliputi peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat terhadap berbagai perubahan yang terjadi kemudian, sebagaimana diatur dalam Hukum Agraria Indonesia. Perubahan tersebut dapat berupa peralihan hak, pembebanan hak, atau perubahan nama pemegang hak; penghapusan atau perpanjangan jangka waktu hak yang telah berakhir; serta pemecahan, pemisahan, atau penggabungan bidang tanah yang telah terdaftar. Untuk memastikan data di kantor pertanahan selalu mutakhir, pemegang hak wajib melaporkan setiap perubahan tersebut kepada kantor pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku.³⁸

Dan pada penerapan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang mengadopsi konsep "rechtverwerking" bertujuan menciptakan kepastian hukum. Bagi pemegang sertifikat, setelah 5 tahun tanpa gugatan, haknya tak dapat diganggu. Bagi pemilik tanah, wajib menguasai fisik tanahnya dan mendaftarkannya untuk menghindari sertifikat atas nama orang lain. Ketentuan ini sekaligus melindungi hak dan mencegah sengketa tanah.³⁹

C. Tumpang Tindih Hak Atas Tanah (Overlapping Land Certificates)

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik secara langsung seperti bercocok tanam atau tempat tinggal. Kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring dengan

³⁸ Ibid, halaman 127 – 128.

³⁹ Supriyadi, dkk., op.cit., halaman 563.

perkembangan politik, ekonomi, sosial budaya serta meningkatnya pertumbuhan masyarakat. Setiap orang hak dasar tentang tanah keberadaannya dijamin dalam UUD RI Tahun 1945. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 secara konstitusional, berbunyi “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Bidang pertanahan telah mengeluarkan Undang-undang Nomor 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dalam melaksanakan hal tersebut.

Tanah menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 5/1960 tentang UUPA yaitu “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Pasal 4 ayat (2) Undang-undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara garis besar menjelaskan bahwa yang dimaksud tanah tersebut, memberi wewenang untuk mempergunakan tanah untuk kepentingan pemakain tanah dalam batas-batas berdasarkan UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi.

UUPA telah menetapkan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, sebagaimana tercantum pada pasal 19 Undang-undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk menindaklanjuti hal tersebut diatas, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk penyempurna Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah pada masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah untuk

kepentingan rakyat dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia. Pada Peraturan Pemerintah (PP) No. 10/1961 menegaskan secara garis besar “Sertifikat” merupakan surat tanah bukti hak yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, terdiri atas Salinan Buku Tanah menjadi satu. Dalam suatu permasalahan tanah, Sertifikat dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah.⁴⁰

Permasalahan sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini terjadi karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan cara yang tidak sah yaitu mencoba mengambil tanah milik orang lain. Sengketa demi sengketa memperebutkan hak atas tanah tidak lepas dari kurangnya kesadaran masyarakat akan arti kepastian hukum dengan mendaftarkan tanahnya. Permasalahan sertifikat tanah merupakan permasalahan hukum yang kompleks, sehingga permasalahan tanah tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.⁴¹

Reformasi kebijakan pertanahan Indonesia, baik sebelum maupun setelah kemerdekaan tahun 1945, secara substansial belum mampu mengatasi inkonsistensi dalam sistem administrasi pertanahan, terutama masalah tumpang tindih sertifikat tanah. Lemahnya harmonisasi berbagai peraturan perundang-undangan pertanahan serta tidak jelasnya klasifikasi kepemilikan tanah telah menciptakan jurang antara

⁴⁰ Novia Tika Febriana dan Murry Darmoko A. (2022). “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, halaman 103

⁴¹ *Loc.cit.*

ketentuan hukum dengan praktik di lapangan.⁴² Permasalahan ini semakin kompleks akibat sistem pendaftaran tanah yang tidak menyeluruh, ketiadaan data geospasial yang akurat, serta pengabaian terhadap pengakuan formal atas hak-hak adat masyarakat. Dominasi negara yang berlebihan dalam penguasaan tanah dan kebijakan alokasi hak guna usaha yang sering mengesampingkan hak ulayat semakin memperburuk tumpang tindih administrasi dan sertifikat tanah, menimbulkan ketidakpastian hukum serta memicu berbagai konflik kepemilikan tanah di masyarakat.⁴³

Untuk mewujudkan hal tersebut, peran utama berada di tangan masyarakat selaku pemegang hak serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertindak sebagai representasi negara dalam menjalankan fungsi pendaftaran tanah di Indonesia. Pelaksanaan tugas ini juga melibatkan kerjasama dengan berbagai lembaga terkait yang berwenang mengatur perizinan penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁴⁴ Upaya preventif dalam hal ini berfokus pada pengurangan peluang terjadinya tindak pidana. Dalam konteks pertanahan, kepemilikan sertifikat tanah memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat, sehingga dapat meminimalisir ruang bagi pihak-pihak yang berniat melakukan kejahatan. Namun, fakta di lapangan menunjukkan bahwa masalah kejahatan pertanahan masih sering terjadi, terutama terkait tumpang tindih kepemilikan tanah atau adanya sertifikat ganda.⁴⁵

⁴² Ardiansyah. 2022. *Kebijakan Hukum Pertanahan*. Sleman: Deepublish. Halaman 129.

⁴³ Ibid.

⁴⁴ Rahmat Ramadhani. 2024. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan: UMSU PRESS halaman 216.

⁴⁵ Ibid, halaman 217.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Munculnya Sertifikat Tumpang Tindih

Kepastian hukum atas hak-hak seseorang sangatlah penting, terkhususnya mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengandung dua dimensi yaitu kepastian hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Yang kemudian secara mendalam dimaksud dengan kepastian terhadap bidang tanah atau letak koordinat georeferensinya dalam satu peta pendaftaran tanah dan kepastian subyek itu sendiri sebagai nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam pencatatan instansi pertanahan. Output dari kedua dimensi tersebutlah yang kemudian dikenal dengan sertifikat tanah.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia sertifikat tanah adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian yang dalam hal ini menyangkut kepemilikan terhadap tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Sedangkan menurut UUPA No. 5 Tahun 1960 dan PP 24/1997 sertifikta tanah adalah surat tanda bukti hak yang kuat, diterbitkan oleh BPN untuk menjamin kepastian hukum, memuat data fisik dan data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Ini merupakan alat bukti otentik atas kepemilikan hak atas tanah (SHM, HGB, HGU) dan objek pendaftaran lainnya.

Namun, meski pencatatan hak atas tanah pada buku pertanahan dengan keluaran berupa sertifikat tanah sebagaimana diamanatkan oleh UUPA sebagai bukti kuat

dan sah secara hukum, hal ini tentu saja tidak menghalangi terjadinya beberapa masalah maupun kekeliruan mengenai pencatatan kepemilikan atas suatu lahan. Perkembangan teknologi menuntut kementerian ATR/BPN untuk terus berinovasi dalam kegiatan administrasi pertanahan. Hal ini menyebabkan pencatatan identitas tanah yang telah terjadi dahulu memiliki potensi kekeliruan. Data data yang terlebih dahulu bersifat analog kini sudah didigitalisasi dan dapat diakses oleh banyak orang sehingga semakin memperjelas problematikan pencatatan hak atas tanah pada era digital ini.

Salah satu masalah yang kerap timbul dalam pencatatan hak atas tanah adalah sertifikat tumpang tindih. Sertifikat tumpang tindih adalah keadaan dimana terdapat dua atau lebih sertifikat hak atas tanah yang masing-masing diterbitkan secara sah oleh pejabat berwenang , tetapi objek tanahnya sebagian atau seluruhnya berada pada lokasi yang sama. Sertifikat tumpang tindih juga diatur pada pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun pada ayat(2) pasal tersebut menyebutkan apabila diatas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan

ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.⁴⁶

Dengan demikian maka diketahui bahwa sertifikat tumpang tindih adalah suatu peristiwa nyata dan legal berkemungkinan terjadi. Tentunya peristiwa sertifikat tumpang tindih dapat didasari oleh berbagai hal. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih dibagi menjadi dua bagian yaitu faktor internal dan faktor eksternal. faktor internal terjadinya sertifikat tumpang tindih ialah:

a. Kelemahan administrasi pertanahan

Kelemahan administrasi pertanahan menjadi faktor utama terjadinya sertifikat tumpang tindih. Hal ini berkaitan dengan pencatatan data pertanahan yang belum tertib, arsip warkah yang tidak lengkap, serta sistem administrasi yang belum terintegrasi secara optimal. Kondisi tersebut bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga membuka peluang terjadinya pendaftaran atas satu bidang tanah yang sama.

b. Kesalahan teknis pengukuran dan pemetaan

Kesalahan teknis pengukuran dan pemetaan juga menjadi faktor internal yang menyebabkan sertifikat tumpang tindih. Ketidakakuratan penentuan batas dan luas tanah, serta ketidaksesuaian antara peta bidang tanah dengan kondisi faktual di lapangan, dapat mengakibatkan satu lokasi tanah tercatat dalam lebih dari satu

⁴⁶ Agus Salim. (2019). "Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda". *Jurnal Usm Law Review*, Vol.2, No.2, halaman 174-187.

sertifikat. Hal ini berkaitan dengan ketentuan mengenai pengumpulan dan penetapan data fisik tanah sebagaimana diatur dalam pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Kelalaian aparat atau pejabat pertanahan

Kelalaian aparat atau pejabat pertanahan dalam meneliti data fisik dan data yuridis tanah turut berkontribusi terhadap terjadinya sertifikat tumpang tindih. Kurangnya ketelitian dan lemahnya pengawasan internal dapat menyebabkan sertifikat diterbitkan tanpa penelitian yang cermat. Padahal, sertifikat seharusnya mencerminkan data fisik dan data yuridis yang benar sebagaimana ditegaskan dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

d. Penyalahgunaan wewenang oleh aparat pertanahan

Penyalahgunaan wewenang oleh oknum aparat pertanahan dalam proses penerbitan sertifikat tanah dapat menimbulkan cacat administratif yang berujung pada sertifikat tumpang tindih. Penerbitan sertifikat yang tidak sesuai prosedur dan ketentuan hukum bertentangan dengan asas kepastian hukum dan tertib administrasi dalam pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA dan ketentuan pelaksanaan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

Sedangkan faktor eksternal yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih ialah:

a. Faktor masyarakat

Rendahnya pemahaman masyarakat mengenai hukum pertanahan dan prosedur pendaftaran tanah menjadi faktor eksternal yang memicu terjadinya sertifikat tumpang tindih. Masyarakat sering kali menguasai atau mendaftarkan

tanah tanpa mengetahui status hukum dan batas tanah secara pasti, sehingga berpotensi menimbulkan klaim ganda. Hal ini tidak sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.

b. Penggunaan dokumen tidak sah atau tidak lengkap

Penggunaan dokumen yang tidak sah, tidak lengkap, atau tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dalam proses pendaftaran tanah dapat menyebabkan terbitnya sertifikat tumpang tindih. Alas hak yang palsu atau surat keterangan tanah yang tidak benar dapat dijadikan dasar penerbitan sertifikat meskipun tanah tersebut telah terdaftar sebelumnya. Kondisi ini bertentangan dengan ketentuan mengenai kebenaran data yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

d. Tidak jelas batas fisik tanah

Tidak jelasnya batas fisik tanah di lapangan, seperti ketiadaan patok batas atau rusaknya tanda batas tanah, menjadi salah satu faktor eksternal penyebab sertifikat tumpang tindih. Ketidakjelasan batas ini menyulitkan penetapan data fisik tanah secara akurat dan bertentangan dengan ketentuan pengukuran dan pemetaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 17 PP Nomor 24 Tahun 1997.

e. Faktor Sosial dan Ekonomi

Faktor sosial dan ekonomi, khususnya meningkatnya nilai ekonomi tanah, turut mendorong terjadinya sertifikat tumpang tindih. Tingginya nilai tanah dapat memicu persaingan dan klaim kepemilikan oleh berbagai pihak, yang kemudian berujung pada upaya pendaftaran tanah secara tidak sah. Kondisi ini pada akhirnya

menimbulkan ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah dan bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih tidak hanya kesalahan pencatatan saja namun ada banyak hal yang mendasari peristiwa tumpang tindih ini terjadi seperti misalnya peraturan hukum yang kompleks dan tidak berkesinambungan dan juga regulasi penegakan hukum yang kurang ketat.

“faktor utama yang menjadi penyebab utama terjadinya sertifikat tumpang tindih adalah banyaknya sertifikat tahun lama yang belum ter-plotting.”⁴⁷

Sehubungan dengan munculnya fakta, baik internal maupun eksternal yang mendorong terjadinya tumpang tindih sertifikat menunjukkan bahwa permasalahan ini bersifat sistematis dan multidimensional. Kesalahan administrasi, kekurangan teknis pengukuran, kelalaian aparat, hingga ketidakpahaman masyarakat menjadi titik lemah yang saling terkait, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah. Kondisi ini menegaskan perlunya upaya penanganan yang komprehensif dan terstruktur, baik melalui perbaikan prosedur pendaftaran, penguatan pengawasan aparat, edukasi masyarakat, maupun mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat terkhusus pada kasus-kasus sertifikat lama sering kali menjadi lebih sulit daripada sertifikat yang terbit beberapa dekade ini. Hal ini disebabkan oleh faktor utama transisi digitalisasi dalam

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Ferdiana Irwanti selaku Kepala Tata Usaha (KTU) Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, pada tanggal 12 Desember 2025, di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

pendataan membuat sulit untuk menemukan berkas yang sebelumnya tercatat secara analog.

“Dalam praktik menangani sertifikat yang tumpang tindih sering sekali yang menjadi masalah utamanya adalah sulit menemukan warkah.”⁴⁸

Selain daripada itu beberapa faktor yang menyebabkan sertifikat tumpang tindih alot untuk diselesaikan adalah sebagai berikut:

a. Prosedur penyelesaian yang rumit dan kurang *flexible*

Prosedur hukum dan administratif untuk menyelesaikan sertifikat tumpang tindih cukup kompleks. Banyak tahapan yang harus ditempuh, mulai dari verifikasi data, klarifikasi dokumen, hingga keputusan resmi dari instansi terkait, sehingga memperlambat proses penyelesaian. Ketentuan prosedural ini diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016.

b. Rendahnya kesadaran hukum masyarakat

Masyarakat yang kurang memahami prosedur pendaftaran tanah dan hak-hak pertanahan sering kali menunda atau menolak proses klarifikasi. Hal ini menyebabkan sengketa tumpang tindih sulit diselesaikan karena pihak-pihak terkait tidak kooperatif.

c. Dokumen tidak lengkap atau palsu

Penggunaan alas hak palsu, dokumen yang tidak sah, atau dokumen yang hilang memperumit verifikasi. Aparat pertanahan harus menelusuri asal-usul dokumen tersebut, sehingga waktu penyelesaian sengketa semakin lama.

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Ferdian Irwanti selaku Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, pada tanggal 12 Desember 2025, di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

d. Konflik kepemilikan dan kepentingan yang bertentangan

Dalam beberapa kasus, tanah yang bersertifikat tumpang tindih memiliki nilai ekonomi tinggi atau strategis, sehingga pemilik bersengketa enggan menyerahkan haknya. Konflik kepentingan ini menambah kompleksitas proses penyelesaian dan kadang membutuhkan intervensi hukum formal.

Sertifikat tumpang tindih bukan menjadi suatu peristiwa yang asing lagi dikalangan masyarakat. Sampai saat ini masih kerap ditemui permasalahan-permasalahan mengenai pencatatan sertifikat ini. Pada interview yang dilakukan kepada ibu Ferdiana Irwanti, menegaskan bahwa masih ditemui kasus tumpang tindih sertifikat masih dapat ditemukan di kota Medan yang kerap terjadi karena proses administrasi dan perubahan batas tanah.

“Tentunya terdapat kasus yang disebabkan diluar dari warkah. Penyebab lainnya yang paling umum adalah kesalahan administrasi dan perubahan batas tanah yang sangat berpengaruh terhadap potensi sertifikat tumpang tindih.”⁴⁹

Meskipun hingga saat ini masih banyak ditemukan kasus sertifikat tanah yang tumpang tindih di berbagai daerah, kondisi tersebut pada dasarnya masih dapat diatasi. Hal ini karena pemerintah terus melakukan pembenahan sistem administrasi pertanahan melalui digitalisasi data, peningkatan ketelitian dalam pengukuran dan pemetaan, serta penguatan pengawasan dalam proses penerbitan sertifikat. Selain itu, adanya mekanisme penyelesaian sengketa baik melalui jalur mediasi maupun peradilan juga memberikan ruang hukum untuk menyelesaikan permasalahan secara adil. Dengan perbaikan sistem yang berkelanjutan dan

⁴⁹ *Ibid.*

peningkatan kesadaran hukum masyarakat, kasus tumpang tindih sertifikat dapat diminimalkan secara bertahap.

“Kasus sertifikat tumpang tindih meski sampai saat ini masih dapat ditemukan tetapi sudah jauh lebih baik penanganannya dikarenakan telah diminimalisir oleh metode digitalisasi sertifikat atau sertifikat terbitan elektronik.”⁵⁰

Fakta bahwa sampai saat ini tumpang tindih masih kerap terjadi menjadi semakin tidak dapat dipungkiri melalui hasil wawancara ini. Sebagaimana tercermin dalam berbagai kasus di Kota Semarang dengan 7 kasus *overlapping* yang diselesaikan melalui mediasi pada tahun 2023, serta fenomena serupa di Kota Medan yang mencatat puluhan kasus tumpang tindih akibat konflik batas lahan di kawasan urban padat seperti Kecamatan Medan Selayang dan Percut Sei Tuan, di mana data dari Kantor Pertanahan setempat menunjukkan bahwa pada periode 2022-2024 terdapat setidaknya 45 pengaduan terkait sertifikat ganda yang dipicu oleh kesalahan pengukuran awal pada era konversi hak adat.

Faktor penyebab utama fenomena ini mencakup kelemahan sistem administrasi yang belum kuat, ketidakakuratan dalam pemetaan dan pengukuran tanah terutama akibat penggunaan teknologi GIS (*Geographic Information System*) yang belum merata di daerah seperti Medan dengan topografi berbukit serta kurangnya pemeliharaan batas tanah oleh pemegang hak, yang diperparah oleh substansi hukum seperti pembuktian penguasaan fisik yang lemah dalam Pasal 22 Permen ATR/KBPN No. 6/2018, masa sanggah yang terlalu singkat selama 14 hari, dan ketidaksesuaian prosedur surveyor dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis

⁵⁰ *Ibid*

Lengkap (PTSL), sebagaimana terlihat dalam kasus Medan di mana banyak *overlapping* muncul pasca-PTSL karena kurangnya verifikasi lapangan yang teliti terhadap dokumen girik warisan. Kondisi ini tidak hanya melanggar Pasal 4 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjamin perlindungan hukum mutlak atas sertifikat, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian yuridis dan fisik bagi pemilik tanah, sering kali berujung pada proses mediasi atau pengadilan yang memakan waktu dan biaya, seperti di Medan di mana sengketa di Pengadilan Negeri Medan sering memakan waktu hingga dua tahun untuk resolusi akhir melalui putusan hakim berdasarkan bukti penguasaan lama.

Sengketa seringkali terjadi karena disebabkan faktor internal dan pula faktor eksternal. Faktor internal berupa:

- A. Batas tanah yang tidak jelas;
- B. Penjualan tanah tanpa persetujuan ahli waris lainnya.
- C. Saling mengklaim hak.
- D. Masalah tanaman yang di atas tanah dan diakui menjadi hak milik sendiri dan lain sebagainya.

Adapun faktor eksternal yang melatarbelakangi terjadi sengketa tanah dimana pihak BPN mengeluarkan sertifikat hak atas tanah tanpa bertanya kejelasan apakah tanah tersebut dijual atas persetujuan keturunan pemilik, sehingga tanah yang dijual salah satu ahli waris tanpa ada persetujuan lainnya menimbulkan masalah terkait status sertifikat, selain juga kepemilikan sertifikat ganda.⁵¹ sengketa waris yang

⁵¹ Slamet Yusuf Hasan, Weny Almoravid Dunga, Suwitno Yutye Imran. (2023). "Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah". *Journal of Comprehensive science*, Vol. 2, No.6, halaman 1521-1531.

berkepanjangan menjadi alasan klasik, dimana ahli waris juga dalam kasus posisi tidak dapat berdamai dan menyelesaikan pembagian secara kekeluargaan menyebabkan pengajuan sertifikat terpisah dengan batas yang berbeda-beda.

Selain dari pada itu, faktor eksternal juga dapat berupa perilaku masyarakat dan pihak ketiga yang memanfaatkan celah birokrasi, dimulai dari ketidakpahaman atau rendahnya literasi agraria dikalangan para petani dan warga pedesaan terhadap prosedur pendaftaran tanah, sehingga mereka jarang mendapatkan pembaruan informasi dan berpartisipasi aktif saat penelitian lapangan, memungkinkan tetangga atau pihak luar mengajukan klaim tanpa kontra bukti. Pemalsuan dokumen pengantar kelurahan atau camat juga semakin marak, termasuk surat keterangan waris palsu atau SPPT PBB dimanipulasi, yang lolos tahap awal karena verifikasi dokumen parsial oleh petugas BPN yang teken target kinerja PTSL. Tidak kalah penting, itikad buruk mafia tanah, oknum developer dan spekulasi properti sengaja menunjuk batas yang keliru saat pengukuran bersama, memanfaatkan absennya pemilik sah yang bekerja jauh diluar kota ataupun negeri. Faktor-faktor ini memunculkan efek domino menambah kompleksitas sengketa pertanahan.

Seiring dengan perkembangan zaman yang semakin maju, tentunya kehidupan bermasyarakat tidak akan lepas dari adanya media elektronik. Media elektronik seperti Handphone sudah menjadi hal yang wajib dipunyai oleh setiap orang. Hal ini tentunya membutuhkan proses yang cukup sulit dan cukup lama, dimana ada proses alih media yang tadinya media cetak seperti koran, majalah, sekarang beralih menjadi bentuk digital yang tentunya jadi lebih mudah didapat atau diakses melalui handphone. Perkembangan media elektronik merupakan suatu

perkembangan yang cepat, hal ini tentunya menjadi hal yang harus diperhatikan oleh semua kalangan terutama pemerintah dalam memberikan layanan kepada publik. Tuntutan perkembangan era digital membuat banyak orang menginginkan akses informasi yang efektif dan efisien, orang mengharapkan mereka mampu mendapatkan informasi tanpa harus menunggu lama ataupun melalui prosedur yang berbelit-belit dan tidak hemat waktu, biaya dan energi. Dari adanya hal tersebut, saat ini pemerintah tengah menjalankan pelayanan berbasis digital yaitu e-government.

Dalam rangka penyelenggaraan e-government, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah sebagai salah satu lembaga pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan publik dibidang pertanahan tengah berupaya untuk melakukan perubahan. Perubahan tersebut berkaitan dengan adanya pengelolaan warkah pertanahan. Definisi warkah sendiri diatur dalam Pasal 1 angka (12) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa warkah adalah dokumen yang merupakan pembuktian data fisik dan data yuridis dibidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah. Menurut Sugoto menjelaskan bahwa berkaitan dengan warkah pertanahan, Kementerian ATR/BPN membutuhkan suatu perubahan terhadap sistem manual yang selama ini dijalankan dalam menyimpan dan mengelola warkah pertanahan karena kurang praktis sehingga memerlukan waktu yang lama.

Kementerian ATR/BPN memahami perkembangan teknologi, informasi dan komunikasi (TIK) saat ini turut membawa perubahan dalam memberikan

pelayanan terkait pertanahan kepada masyarakat, sehingga hal ini juga berkaitan dengan data pertanahan yang mengikuti era perkembangan teknologi, informasi dan komunikasi (TIK). Dengan adanya e government juga kementerian ATR/BPN memahami adanya digitalisasi data pertanahan menjadi suatu hal yang penting dan harus segera dilaksanakan. Saat ini mengacu pada penerapan e-government (egov) untuk pelayanan public dibidang pertanahan yang berbasis elektronik.

Dapat disimpulkan bahwa digitalisasi merupakan sebuah proses pemindahan data dari yang tadinya berbentuk cetak menjadi bentuk digital. Digitalisasi merupakan proses yang terbilang cukup penting di era modern saat ini, proses digitalisasi sendiri adalah suatu proses alih media dari bentuk cetak menjadi digital. Digitalisasi ini biasanya dilakukan untuk membuat arsip dokumen dalam bentuk digital. Digitalisasi ini sangat penting untuk kedepannya.

Masalah kerap timbul dalam proses penataan data dari dokumen/arsip cetak menjadi dokumen digital, dimana saat melakukan pendataan masyarakat tidak menguasai atau tidak paham secara pasti luas dan lebar tanah yang dimilikinya, sehingga pada saat melaporkan ke kantor pertanahan masyarakat terkadang salah dalam memberikan informasi, sehingga hal tersebut menjadi tidak akurat atau tidak sesuai dengan luas tanah yang dimiliki, yang mana ternyata dalam prakteknya hal tersebut menyebabkan adanya tumpang tindih sertifikat tanah.

Ketidaksesuaian yang dilaporkan oleh masyarakat tersebut dapat menyebabkan salah informasi dan menyebabkan tumpang tindih dengan tanah yang sudah bersertifikat milik orang lain. Selain itu, biasanya Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak

sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah, hal ini juga merupakan penyebab adanya tumpang tindih sertifikat tanah. Dengan begitu, orang yang mempunyai sertifikat tentu merasa dirugikan dan membuat adanya tumpang tindih sertifikat. Akibatnya BPN kerap kali dijadikan turut tergugat dalam permasalahan tumpang tindih sertifikat tersebut agar sertifikat yang tumpang tindih tersebut dapat dibatalkan secara hukum. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa faktor terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah adalah karena adanya digitalisasi dimana pada saat dilakukan pendataan, masyarakat tidak menguasai bidang tanahnya yang menyebabkan tumpang tindih sertifikat dikarenakan salah informasi yang disampaikan.

Masyarakat yang tidak mau mengikuti perubahan, tentunya hal ini menjadi hambatan bagi Kantor Pertanahan untuk mengikuti perkembangan dikarenakan terkadang masyarakat sendiri tidak mau mengikuti arahan atau susah untuk mengikuti perkembangan. Masyarakat juga tidak melakukan pemeliharaan data apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis tanah yang telah didaftarkan sehingga menyebabkan problematika terhadap sertifikat tanah yang ada.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum. Pemegang hak yang

bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek tanah, sedangkan definisi dari data yuridis sendiri merupakan keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Perubahan data yuridis antara lain terdiri dari:

- a) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya
- b) Peralihan hak karena pewarisan
- c) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
- d) Pembebanan Hak Tanggungan e) Peralihan Hak Tanggungan
- f) Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan
- g) Pembagian hak Bersama
- h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan
- i) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama
- j) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Data yuridis merupakan data yang memberikan keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak atas tanah, serta hak hak dan beban lain yang membebaninya. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar. Sedangkan definisi dari data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas

bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Oleh karenanya masyarakat juga harus paham dan menguasai kondisi tanah miliknya. Hak penguasaan atas sumber daya agraria dapat diartikan sebagai rangkaian kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai sumber daya agraria yang dihaki. Subyek hak dan kandungan kewenangan dan atau kewajiban atau larangan pada masing-masing hak penguasaan inilah yang membedakan jenis hak penguasaan yang satu dari hak penguasaan yang lainnya. 'Penguasaan' dan 'Menguasai' dapat mengandung aspek publik dan/atau perdata. Aspek publik berisi kewenangan untuk mengatur dan tugas/ kewajiban untuk mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan sumber daya agraria, sedangkan aspek perdata menunjuk pada unsur kepunyaan (dapat menguasai tanah tersebut secara fisik dan bisa melakukan perbuatan-perbuatan hukum perdata terhadap tanah tersebut, seperti menjual, membeli, menyewakan). Penguasaan atau menguasai dapat secara yuridis dan atau dapat pula secara fisik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang meskipun memberi kewenangan untuk menguasai secara fisik, tetapi penguasaan secara fisiknya berada pada pihak lain.⁵²

⁵² Alvina Nur Aziziyah dan Mas Anienda Tien Fitriyah, Loc. Cit

B. Kedudukan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Pembatalan Sertifikat Yang Tumpang Tindih

Permasalahan sertifikat tanah yang tumpang tindih merupakan salah satu bentuk sengketa pertanahan yang sering menimbulkan ketidakpastian hukum serta konflik di tengah masyarakat. Dalam konteks ini, keberadaan dan peran aparatur terkhususnya pejabat Kantor Pertanahan menjadi sangat penting sebagai institusi yang berwenang dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan, secara normatif, Kantor Pertanahan Kota Medan memiliki kedudukan hukum sebagai pepanjangan tangan dari kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) di tingkat daerah yang menjalankan fungsi pelayanan, pengaturan, serta pengawasan di bidang pertanahan. Kedudukan hukum tersebut memberikan dasar kewenangan bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan tindakan administratif, termasuk dalam penanganan dan pembatalan sertifikat yang terbukti tumpang tindih.

Pembatalan sertifikat bukanlah tindakan yang sederhana, karena menyangkut hak keperdataan seseorang atas tanah yang dilindungi oleh hukum. Oleh karena itu setiap langkah yang diambil oleh Kantor Pertanahan kota Medan harus berlandaskan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, asas-asas umum pemerintahan yang baik, serta prinsip kepastian dan keadilan hukum. Dalam praktiknya, pembatalan sertifikat yang tumpang tindih menjadi penting untuk mengkaji sejauh mana kewenangan tersebut dijalankan, batasannya, serta implikasi hukumnya terhadap pihak yang bersengketa.

Berdasarkan uraian mengenai pentingnya kedudukan hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, maka diperlukan pembahasan yang lebih mendalam mengenai aspek-aspek yang membentuk dan membatasi kewenangan tersebut. Untuk memahami secara terstruktur peran dan tanggung jawab Kantor Pertanahan, analisis tidak hanya berhenti pada pengakuan kewenangan secara umum tetapi juga harus menelaah dasar hukum yang melandasinya, ruang lingkup serta batas kewenangan yang dimiliki, mekanisme pelaksanaannya, hingga implikasi hukum yang timbul akibat pembatalan sertifikat.

Kedudukan Kantor Pertanahan Kota Medan dalam pembatalan sertifikat yang tumpang tindih tidak terlepas dari landasan normatif yang mengatur penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar utama yang menegaskan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam peraturan mengenai pendaftaran tanah yang mengatur proses penerbitan, pencatatan, hingga pembatalan sertifikat apabila ditemukan kesalahan administratif.

Selain itu, peraturan yang mengatur tentang organisasi dan tata kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan di tingkat kabupaten/kota sebagai pelaksana teknis di daerah. Dengan dasar hukum tersebut, Kantor Pertanahan Kota Medan memiliki legitimasi untuk melakukan penelitian, koreksi,

dan tindakan administratif terhadap sertifikat yang mengandung cacat hukum, sepanjang dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Ruang lingkup kewenangan Kantor Pertanahan dalam pembatalan sertifikat umumnya terbatas pada aspek administratif. Artinya, pembatalan dapat dilakukan apabila ditemukan adanya cacat administrasi, seperti kesalahan pengukuran, kekeliruan pencatatan data fisik atau yuridis, atau prosedur penerbitan yang tidak sesuai dengan ketentuan. Dalam kondisi tersebut, pembatalan dilakukan sebagai bentuk koreksi administratif guna memulihkan tertib administrasi pertanahan.

Namun demikian, kewenangan tersebut memiliki batasan yang tegas. Apabila sengketa telah menyentuh aspek keperdataan yang kompleks atau menyangkut pembuktian hak antara para pihak, maka penyelesaiannya berada dalam ranah peradilan. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan tidak dapat secara sepihak membatalkan sertifikat tanpa dasar hukum yang kuat, terutama jika telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar pelaksanaannya.

Prosedur pembatalan sertifikat yang tumpang tindih diawali dengan adanya pengaduan atau temuan administratif terkait dugaan cacat hukum. Kantor Pertanahan kemudian melakukan penelitian terhadap dokumen, arsip pendaftaran tanah, serta data fisik dan yuridis yang berkaitan. Tahapan ini penting untuk memastikan apakah benar terjadi tumpang tindih dan apakah kesalahan tersebut bersumber dari aspek administratif.

Selanjutnya, dilakukan klarifikasi kepada para pihak yang berkepentingan serta pemeriksaan lapangan apabila diperlukan. Apabila hasil penelitian membuktikan adanya cacat administratif, maka diterbitkan keputusan pembatalan

sesuai kewenangan yang dimiliki. Proses ini harus dilakukan secara transparan, objektif, dan berdasarkan asas-asas umum pemerintahan yang baik agar tidak menimbulkan sengketa baru.

Dalam praktiknya, pembatalan sertifikat dapat terjadi melalui dua jalur, yaitu jalur administratif dan jalur peradilan. Jalur administratif dilakukan oleh Kantor Pertanahan apabila terdapat kesalahan prosedural atau cacat administrasi. Sementara itu, jalur peradilan ditempuh apabila sengketa menyangkut konflik hak yang memerlukan pembuktian dan penilaian hakim.

Hubungan keduanya bersifat saling melengkapi. Kantor Pertanahan wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai bentuk penghormatan terhadap supremasi hukum. Dengan demikian, kewenangan administratif tidak berdiri sendiri, melainkan tetap berada dalam kerangka sistem hukum nasional yang menempatkan peradilan sebagai lembaga penyelesaian sengketa yang final dan mengikat.

Pembatalan sertifikat yang tumpang tindih menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak yang terlibat. Bagi pemegang sertifikat yang dibatalkan, tindakan tersebut berarti hilangnya kekuatan pembuktian hak atas tanah yang sebelumnya dimiliki. Hal ini dapat berdampak pada status kepemilikan, penguasaan, maupun transaksi yang telah dilakukan atas tanah tersebut.

Namun demikian, hukum juga menyediakan mekanisme perlindungan bagi pihak yang merasa dirugikan. Pihak yang tidak menerima keputusan pembatalan dapat menempuh upaya administratif maupun upaya hukum melalui peradilan sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, pembatalan sertifikat tidak hanya

dipandang sebagai tindakan administratif semata, tetapi juga sebagai bagian dari proses penegakan hukum yang harus menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan hanya dibatasi pada polemik kesalahan administrasi saja, hal ini sebagaimana yang tertuang pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 66 yaitu: mengenai putusan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat: wewenang, prosedur, substansi. Keputusan pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan oleh: pejabat pemerintah yang menetapkan keputusan; atasan pejabat pemerintah yang menetapkan keputusan; atas putusan pengadilan.

Kemudian lebih khusus dasar kewenangan pembatalan sertifikat ole BPN diatur dalam pasal 11 Ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu mengenai:

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan, dan/atau perhitungan luas
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e. Tumpeng tindihhak atau sertifikat ha katas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;

- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. Kesalahan dalam proses pemberian izin;
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; dan
- k. Kesalahan lain dalam penetapan peraturan perundang-undangan.

Sebelum dilakukan pembatalan sertifikat perlu diketahui terlebih dahulu pasal 29 ayat (2) Permen Agraria dan Tata Ruang nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan: Sebelum dilakukan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang Hak atas Tanah dan Hak Tanggungan dalam hal Produk Hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

Dengan alasan pembatalan sebagai berikut:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah;
- b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kementerian.

Berdasarkan Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997, Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah

yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. Pencatatan dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau Salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala KantorPertanahan. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukansetelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuk.⁵³

Setelah mempertimbangkan, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya menyampaikan surat keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) kepada pemegang hak atas tanah dan/atau pemegang hak tanggungan setelah keputusan ditetapkan.

Menteri menerbitkan keputusan pembatalan karena:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah;
- b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kementerian.

Menurut dengan Ibu Ferdian Irwanti selaku Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, kantor pertanahan kota medan dalam hal ini

⁵³ Waskito dan Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*, Jakarta: Kencana, halaman 195.

belum dapat melakukan pembatalan sertifikat “Kantor Pertanahan dapat membatalkan Sertifikat Tumpang Tindih karena sebagai perpanjangan dari Kepala Kantor Wilayah dan Menteri sesuai kewenangannya berdasarkan pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan”.⁵⁴

Sebagai instansi perpanjangan kewenangan pemerintah pusat BPN tentunya menjadi pejabat penghubung penyelesaian sengketa *overlapping* pertama dengan demikian maka diperlukan proses verifikasi terhadap setiap data yang terasumsi *overlapping*. BPN sebagai instansi yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di Indonesia tidak hanya terbatas pada penerbitan dan pencatatan hak atas tanah, tetapi juga mencakup fungsi pengawasan, penelitian data, serta penanganan permasalahan administrasi pertanahan, termasuk sengketa akibat tumpang tindih bidang tanah. Sehubungan dengan kewenangan tersebut, ketika terdapat laporan atau pengaduan mengenai dugaan *overlapping*, BPN wajib menindaklanjutinya melalui proses verifikasi administratif dan teknis sebagai langkah awal untuk memastikan kebenaran klaim serta menentukan bentuk penyelesaian yang tepat.

“Prosedur Kantor Pertanahan untuk memastikan adanya tumpang tindih yaitu harus melalui permohonan loket kantor pertanahan atau pengaduan loket kantor pertanahan. Apabila berkas dinyatakan lengkap maka akan dimulai melalui Pengkajian Kasus; Gelar awal; Penelitian; ekspos hasil Penelitian; Rapat

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Ferdian Irwanti selaku Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, pada tanggal 12 Desember 2025, di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

Koordinasi; Gelar akhir; dan Penyelesaian Kasus berdasarkan pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan. Semua kegiatan tentunya dilakukan oleh keseluruhan staff bpn tanpa adanya tim khusus terkait sertifikat tumpang tindih itu”⁵⁵

Setelah melakukan kegiatan verifikasi data atas laporan terkait sertifikat tumpang tindih selanjutnya BPN daerah perlu melaporkan karena pada faktanya penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih tidak hanya terbatas pada BPN saja sebagai pihak yang sesuai oleh bidangnya namun berkaitan dengan bidang lain yaitu pengadilan. Oleh karena itu, pembahasan mengenai verifikasi data di tingkat daerah secara berkaitan dengan mekanisme koordinasi antara Kantor Pertanahan dan instansi terkait. Sinergi tersebut memungkinkan terjadinya sinkronisasi data spasial dan administratif, meminimalkan potensi konflik kewenangan, serta mendukung tercapainya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa overlapping.

“Koordinasi Kantor Pertanahan dengan instansi terkait dalam penanganan kasus ini sangat baik. Kantor Pertanahan selalu memberikan informasi dan data apabila diperlukan dalam penanganan Kasus Pertanahan terkhusus kepada Aparat Penegak Hukum.”⁵⁶

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Ferdian Irwanti selaku Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, pada tanggal 12 Desember 2025, di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Ferdian Irwanti selaku Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, pada tanggal 12 Desember 2025, di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan

Kewenangan BPN daerah dalam melakukan pembatalan sertifikat merupakan bagian dari fungsi pengawasan dan pengendalian administrasi pertanahan guna menjamin tertibnya penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kewenangan ini tidak dijalankan secara sembarangan, melainkan harus didasarkan pada hasil penelitian yang menyeluruh terhadap data yuridis dan data fisik, serta didukung oleh bukti yang menunjukkan adanya cacat administrasi dalam proses penerbitan sertifikat tersebut. Dalam hal ditemukan kesalahan prosedur, kekeliruan pengukuran, atau adanya penerbitan hak yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka pembatalan dapat menjadi langkah korektif untuk memulihkan kepastian hukum dan mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar bagi para pihak.

Namun demikian, penting untuk dipahami bahwa tidak selamanya sertifikat yang mengalami *overlapping* terjadi semata-mata karena kesalahan administrasi dari pihak kantor pertanahan. Dalam praktiknya, *overlapping* dapat disebabkan oleh berbagai faktor lain yang bersifat teknis maupun non-teknis. Misalnya, perubahan batas fisik di lapangan akibat hilangnya atau bergesernya tanda batas (patok), perbedaan metode dan sistem pengukuran antara pendaftaran tanah lama dengan sistem digital yang lebih baru, atau ketidaksesuaian data spasial antarinstansi yang belum terintegrasi secara optimal. Selain itu, *overlapping* juga dapat timbul karena adanya klaim ganda dari para pihak, jual beli tanah yang tidak disertai pengecekan riwayat secara menyeluruh, hingga tindakan pihak tertentu yang tidak beritikad baik dengan sengaja memanfaatkan celah administratif.

Dalam wawancaranya, Ibu Ferdian Irwanti selaku Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Medan menyebutkan bahwa setiap tindakan melawan hukum mengenai pengandaan klaim sertifikat yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih akan ditindak secara tegas. Adapun yang dimaksud dengan tindakan melawan hukum dalam pertanahan antara lain:

C. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Tumpang Tindih Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan

Peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah terhadap sertifikat hak atas tanah pada dasarnya telah mempunyai peraturan yang baik mulai dari peraturan penerbitan sampai peraturan tentang pembatalan sertifikat. Adapun beberapa regulasi yang mengatur terkait pembatalan sertifikat hak atas tanah:

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1860

Undang-undang ini mengatur secara keseluruhan mengenai pokok-pokok dasar dalam Agraria. Dalam undang-undang ini mengatur mengenai hak-hak atas tanah, air, udara. Serta mengatur tentang dasar ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan manfaat sumber daya Agraria Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 16 ayat 1 menyatakan tentang adanya beberapa hak-hak mengenai tanah yang diatur yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil dari hutan. Sehingga hal ini menjadikan Undang-undang Pokok Agraria dalam hal melihat adanya suatu kesalahan dalam sertifikat hak atas tanah perihal permohonan pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah.

2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Pengaturan ini mengatur adanya pembatalan sertifikat hak atas tanah yang baik mulai dari hal yang menjadi suatu surat keputusan sampai objek yang menjadi hal untuk terjadinya pembatalan sertifikat hak atas tanah. Dalam

Pasal 104 di jelaskan yang mengenai objek dari pembatalan sertifikat hak atas tanah yaitu :

- 1) Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- 2) Sertifikat Hak Atas Tanah
- 3) Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Perihal putusan terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah karena adanya suatu cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan atau pejabat yang berwenang tanpa adanya surat permohonan. Serta permohonan pelaksanaan pembatalan terhadap suatu sertifikat hak atas tanah dapat diajukan ke menteri atau pejabat yang telah ditunjuk langsung oleh pihak pertanahan.

3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan ini mengatur tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah. Pada Pasal 61 dijelaskan tentang penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan yang merupakan permasalahan yang berupa adanya perbuatan hukum administrasi pada huruf a dimana adanya pembatalan sertifikat hak atas tanah karena adanya cacat hukum administrasi. Permohonan untuk mengajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat cacat administrasi dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan atau pemohon yang tertera pada Pasal 64 ayat 1. Hasil dari pengolahan data yang membuktikan bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut terdapat kesalahan cacat hukum administrasi, sehingga dengan adanya Salinan

putusan pengadilan atau adanya pertimbangan hakim dalam menyatakan tidak sah/atau palsu dokumen yang diterbitkan, serta surat-surat lain yang mendukung terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah ini terdapat pada ayat 3 Pasal 66.

Pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah merupakan cara untuk meminimalisir kesalahan yang terjadi pada kasus-kasus pertanahan yang ada. Pembatalan sertifikat diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dalam Pasal 107 yang di dalamnya merupakan hal-hal yang bisa diajukan perihal permasalahan untuk adanya pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah yang dalam hal ini bisa terjadi karena adanya kesalahan dari prosedur, kesalahan perundang-undangan yang berlaku, kesalahan terhadap subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan terhadap jenis hak, kesalahan dalam perhitungan luas mengenai batas-batas tanah dari sertifikat hak atas tanah, kesalahan tumpang tindih, adanya kesalahan pada data fisik dan data yuridis, serta kesalahan administrasi lainnya.⁵⁷

Mekanisme pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan karena keputusan hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanah terdapat cacat hukum administrasi yang dilakukan oleh Instansi yang menerbitkan keputusan hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanah. Selain itu mekanisme pembatalannya dapat dilakukan karena melaksanakan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).

⁵⁷ Jacklyn Samantha Kotalino, dkk. (2023). "Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No. 33/G/2014/PTUN.MDO)". *Lex Administratum*, Vol. 11, No. 6.

Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertifikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka ini merupakan kesalahan yang disebut cacat administrasi dan/atau cacat yuridis yang harus dilakukan pembatalan sesuai dengan pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999. Jo. Pasal 62 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 jo. Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020. Kesalahan-kesalahan yang tergolong cacat administrasi sebagaimana diuraikan pada Pasal 62 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 meliputi:

- a. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak atas tanah;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertifikat pengganti;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- d. Kesalahan prosedur dalam pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah;
- f. Kesalahan subyek dan/atau obyek hak;
- g. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas bahwa kesalahan-kesalahan yang terjadi dalam kegiatan proses pendaftaran tanah akan berakibat hukum pada

pembatalan produk pendaftaran itu sendiri. Pembatalan hak atas tanah memiliki beberapa mekanisme dalam proses pembatalannya, yaitu :

A. Mekanisme Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi Karena Permohonan.

Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi karena permohonan diajukan secara tertulis dengan memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Nomor/jenis hak atas tanah ;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan Nomor Surat Ukur);
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian).

Untuk alasan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 permohonan dilampiri:

1. Mengenai pemohon:
 - a. Jika perorangan: foto copy surat identitas, surat bukti kewarganegaraan;

- b. Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai tanahnya Nomor/jenis hak atas tanah:
 - a. Foto copy surat keputusan dan/atau sertifikat;
 - b. Surat-surat lain yang berakitan dengan permohonan pembatalan.

Mekanisme pembatalannya dikemukakan sebagaimana pada pasal 110 – 118 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 sebagai berikut:

1. Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan;
2. Setelah berkas diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti data yuridis dan data fisik, mencatat dan kemudian memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik apabila masih diperlukan;
3. Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan;
4. Dalam hal keputusan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Kantor Wilayah;
5. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, serta meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melengkapinya;

6. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon pembatalannya beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan dapat atau tidak dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Dalam hal keputusan pembatalan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon;
8. Dalam hal keputusan pembatalan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangan;
9. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Menteri memerintahkan Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, serta meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melengkapinya;
10. Menteri meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik tanah yang dimohon pembatalannya berserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, yang selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
11. Hasil penelitian menjadi dasar pertimbangan untuk memutuskan dapat tidaknya dikabulkan permohonan pembatalan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

12. Selanjutnya Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak.

B. Mekanisme Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi Tanpa Permohonan.

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administrasi dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan maka:

1. Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian dan/atau sertipikat yang diketahui cacat hukum administrasi dalam penerbitannya;
2. Hasil penelitiannya disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau kepada Menteri untuk diusulkan pembatalannya disertai dengan pendapat dan pertimbangannya;
3. Dalam hal keputusannya merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah, setelah hasil penelitian yang disertai pendapat, diterima Kepala Kantor Wilayah memutuskan dapat atau tidaknya diterbitkan pembatalannya atau proses lebih lanjut sesuai ketentuan peraturan – undangan yang berlaku;
4. Apabila data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalannya;

5. Dalam hal; kewenangannya merupakan kewenangan Menteri, hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan disampaikan kepada Menteri;
6. Setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan diterima, Menteri mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan, selanjutnya meneliti dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya;
7. Apabila telah cukup untuk mengambil keputusan, Menteri menerbitkan keputusan pembatalannya.

C. Mekanisme Pembatalan Hak Atas Tanah karena melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*)

Pembatalan Hak atas tanah karena melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*) dilaksanakan berdasarkan permohonan yang berkepentingan. melalui Kantor Pertanahan setempat.

Permohonan pembatalan hak atas tanah sesuai dengan pasal 50 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 harus dilengkapi dengan:

- a. Fotocopi identitas pemohon atau fotocopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
- b. Salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir;

- c. Surat keterangan dari pejabat yang berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, 32 dalam hal putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
- e. Surat-surat lain lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen.

Proses Pembatalan Hak Atas Tanah karena melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht) dilaksanakan sebagai berikut:

1. Setelah permohonan diterima, pejabat yang bertanggungjawab menangani melakukan penelitian berkas permohonan;
2. Berdasarkan hasil penelitian dilakukan analisis putusan pengadilan;
3. Dalam hal terdapat kekurangan data, maka pejabat yang bertanggungjawab melakukan pengumpulan data;
4. Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil analisis putusan pengadilan disertai data pendukung kepada:
 - a. Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/peengakuan, pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau

- b. Menteri, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/ penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah, atau penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.
5. Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab untuk melakukan:
 - a. Melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
 - b. Melakukan paparan, apabila diperlukan; dan
 - c. Menyusun dan menyampaikan laporan Penyelesaian Perkara.
6. Selanjutnya, penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.⁵⁸

Terkait dengan pembatalan sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Medan merujuk kepada regulasi dan mekanisme pembatalan sertifikatnya yang telah diatur tersebut, dalam mekanisme penyelesaian sengketa terhadap sertifikat tumpang tindih tersebut disesuaikan dengan peristiwa hukum yang terjadi.

Kantor Pertanahan dalam mekanisme pembatalan sertifikat yang tumpang tindih hanya berperan sebagai pelaksana putusan terhadap pembatalan sertifikat tersebut. Kantor Pertanahan tidak secara langsung dapat membatalkan suatu sertifikat yang tumpang tindih tanpa adanya putusan terlebih dahulu yang menetapkan bahwa suatu sertifikat tersebut dibatalkan.

⁵⁸ Diko Rolan Damanik. 2018. "Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah: Studi Kasus Pembatalan Sertipikat oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.366/Pdt/2012/PT.Mdn", Tesis Pascasarjana Universitas Medan Area, Halaman 43-51.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis komprehensif terhadap faktor-faktor penyebab tumpang tindih sertifikat tanah di Indonesia, sebagaimana telah dibahas secara mendalam sepanjang skripsi ini, mulai dari kelemahan sistem administrasi dan ketidakakuratan pemetaan hingga dampaknya terhadap kepastian hukum di berbagai wilayah seperti Medan dapat disimpulkan bahwa:

1. Faktor penyebab munculnya sertifikat tumpang tindih tidak dapat dikatakan sebagai satu alasan karena banyak hal yang mendasari terjadinya sertifikat tumpang tindih. Sertifikat tumpang tindih adalah keadaan dimana terdapat dua atau lebih sertifikat hak atas tanah yang masing-masing diterbitkan secara sah oleh pejabat berwenang, tetapi objek tanahnya sebagian atau seluruhnya berada pada lokasi yang sama. Sertifikat tumpang tindih disebabkan oleh faktor-faktor diantaranya digitalisasi sistem pencatatan akta tanah, sulitnya akses data warkah lama dan ketidakjujuran suatu pegawai instansi pencatatan akta tanah dan juga keterlibatan mafia tanah.
2. Kedudukan kantor pertanahan berperan penting pada polemik sertifikat tumpang tindih. Sebagai lembaga penerbit akta tanah tentunya pihak kantor pertanahan daerah terkhusus kota Medan menjadi urutan pertama dalam mekanisme pembatalan sertifikat tumpang tindih. Kantor Pertanahan Kota Medan memiliki kedudukan hukum sebagai pepanjangan tangan dari kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

(ATR/BPN) di tingkat daerah yang menjalankan fungsi pelayanan, pengaturan, serta pengawasan di bidang pertanahan. Kedudukan hukum tersebut memberikan dasar kewenangan bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan tindakan administratif, termasuk dalam penanganan dan pembatalan sertifikat yang terbukti tumpang tindih.

3. Sertifikat tumpang tindih bukan suatu peristiwa yang asing di Indonesia, kasus serupa sudah sangat sering ditemui dengan kata lain penyelesaian dari masalah ini bukanlah hal yang baru. Sertifikat tumpang tindih tentunya dapat dibatalkan. Pembatalan sertifikat diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dalam Pasal 107 yang di dalamnya merupakan hal-hal yang bisa diajukan perihal permasalahan untuk adanya pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah yang dalam hal ini bisa terjadi karena adanya kesalahan dari prosedur, kesalahan perundang-undangan yang berlaku, kesalahan terhadap subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan terhadap jenis hak, kesalahan dalam perhitungan luas mengenai batas-batas tanah dari sertifikat hak atas tanah, kesalahan tumpang tindih, adanya kesalahan pada data fisik dan data yuridis, serta kesalahan administrasi lainnya.

B. Saran

Kemudian berdasarkan pada kesimpulan dalam penelitian ini maka penulis memiliki beberapa saran yang diharapkan dapat berkontribusi dalam mengembangkan sistem pencatatan akta tanah Indonesia demi menanggulangi kasus tumpang tindih sertifikat yaitu:

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya melakukan pencegahan terlebih dahulu sebelum terjadinya sengketa sertifikat tumpang tindih. Pencegahan dapat dilakukan dengan cara mengecek data-data yang tersimpan pada suatu bidang tanah untuk melihat apakah bidang tanah tersebut dalam keadaan dimiliki oleh orang lain dan/atau kesesuaian bidang tanah dengan sertifikat yang akan dilegalisir. BPN juga harus lebih sering melakukan audit terhadap pegawainya agar transaksi terhadap mafia tanah akan lebih sulit untuk dijalankan dan dapat meminimalisir terhadap sengketa sertifikat tumpang tindih.
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki wewenang dalam melakukan pengelolaan terhadap pertanahan seharusnya dapat menjamin dan melindungi setiap sertifikat yang diterbitkan oleh kantor pertanahan terbebas dari adanya sengketa sertifikat tumpang tindih. Perlunya dilakukan pengawasan yang lebih mendalam ketika hendak mengeluarkan suatu sertifikat, agar tidak terjadinya kesalahan dalam data fisik, data yuridis dan/atau kesalahan administrasi lainnya.
3. Dalam mekanisme pembatalan sertifikat tumpang tindih BPN perlu lebih mengamati sengketa yang ada untuk melihat apakah sengketa tersebut merupakan suatu permasalahan cacat administrasi atau merupakan suatu permasalahan sengketa kepemilikan agar nantinya dapat diketahui melakukan mekanisme penyelesaian sengketanya menjadi wewenang badan yang bertugas dalam hal tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Sodiki. 2013. *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Ardiansyah. 2022. *Kebijakan Hukum Pertanahan*. Sleman: Deepublish.
- Bambang Sunggono. 2001. *Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Fauzi Janu Amarrohman and Ir. Onang Onang Fadjar Witjaksono. 2021. *Buku Ajar Hukum Agraria*. Semarang: UNDIP PRESS, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram-NTB: Mataram University Press.
- Nurul Qamar, dkk. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non Doktrinal*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU PRESS.
- Rahmat Ramadhani. 2024. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan: UMSU PRESS.
- Sigit Sapto Nugroho, dkk. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam.
- Suteki and Galang Taufani. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Zainuddin Ali. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Artikel, Makalah, Jurnal dan Karya Ilmiah

- Gayatri, Ni Made Silvia, I Putu Gede Seputra, dan Luh Putu Suryani. 2021. *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 79–81.

- Mira Novana Ardani, Yusriyadi Yusriyadi, and Ana Silviana. 2022. *Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan*. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(3), 494–512.
- Nugroho Hasan Putera, Ilham Abbas, M. Y. A. 2022. *Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkraht)*. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 3(12), 2006–2024.
- Nurfajriani, W. V., Ilhami, M. W., Mahendra, A., Sirodj, R. A., & Afgani, M. W. 2024. *Triangulasi Data Dalam Analisis Data Kualitatif*. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(17), 826–833.
- Rahmat Ramadhani. 2021. *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.
- Safarudin, R., Zulfamanna, Kustati, M., & Sepriyanti, N. 2023. *Penelitian Kualitatif*. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(2), 9680–9694.
- Supriyadi, Diah Sulistyani Ratna Sediati, dan Nafis Dardiri. 2023. *Implementasi Pengaturan Pendaftaran Tanah dalam Pembatalan Peralihan Hak*. *Jurnal USM Law Review*, 6(2), 554–555.
- Supriyadi, Diah Sulistyani Ratna Sediati, dan Nafis Dardiri. 2023. *Implementasi Pengaturan Pendaftaran Tanah dalam Pembatalan Peralihan Hak*. *Jurnal USM Law Review*, 6(2), halaman 563.
- Yuliana, Y. 2023. *Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur*. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 2031–2044.

C. Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 Ayat 3.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 2 Ayat 3.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 15.
- Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), Pasal 18.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.