

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS  
TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH  
(Studi Kasus PT. INALUM Vs Masyarakat  
Desa Lalang Kab. Batu Bara)**

**SKRIPSI**

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

Oleh :  
**IRYUANDA ZARINA**  
1906200141



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA  
MEDAN  
2024**



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/RAN-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

Dita-mengjwabh surat ini agar diantarkan  
Besser dan tanggabya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Rabu**, Tanggal **21 Agustus 2024**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

**MENETAPKAN**

**NAMA** : **IRYUANDA ZARINA**  
**NPM** : **1906200141**  
**PRODI / BAGIAN** : **HUKUM/HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI** : **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH (STUDI KASUS PT. INALUM VS MASYARAKAT DESA LALANG KAB. BATU BARA)**

Dinyatakan : (  ) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Sangat Baik**  
(  ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
(  ) Tidak Lulus

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

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H  
NIDN : 018047901

Anggota Penguji :

1. **Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.**
2. **Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.KN**
3. **Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.**

1.

2.

3.



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.Fppj/PT/II/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](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Rabu** tanggal **21 Agustus 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

**Nama** : IRYUANDA ZARINA  
**NPM** : 1906200141  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH (STUDI KASUS PT. INALUM VS MASYARAKAT DESA LALANG KAB. BATU BARA)  
**Penguji** :  
1. **Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.** NIDN. 0111088002  
2. **Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.KN** NIDN. 0103057201  
3. **Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.** NIDN. 0106069401

**Lulus**, dengan nilai **A**, Predikat **Istimewa**

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

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**

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

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

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK  
ATAS TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH  
(STUDI KASUS PT. INALUM VS MASYARAKAT DESA  
LALANG KAB. BATU BARA)



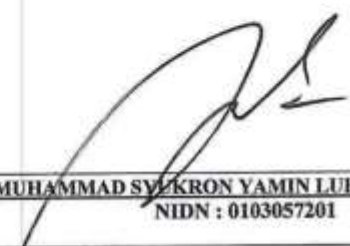
Nama : IRYUANDA ZARINA

NPM : 1906200141

Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 21 Agustus 2024.

Dosen Penguji

		
<u>(Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H)</u> NIDN : 0111088002	<u>(Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H)</u> NIDN : 0106069401	<u>(Dr. MUHAMMAD SYEKRON YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.KN)</u> NIDN : 0103057201

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](mailto:rektor@umsu.ac.id) [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Ita menjawai surat lei agar diabukan  
Mener dan tanggaps

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

**NAMA** : IRYUANDA ZARINA  
**NPM** : 1906200141  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH (STUDI KASUS PT. INALUM VS MASYARAKAT DESA LALANG KAB. BATU BARA)  
**PENDAFTARAN** : TANGGAL 09 AGUSTUS 2024


Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :


**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Unggul | Cerdas | Terpercaya

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

  
Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H  
NIDN. 0111088002



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 Mukhter Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar dituliskan Nomor dan tanggalnya

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

Nama : **IRYUANDA ZARINA**  
NPM : **1906200141**  
Prodi/Bagian : **HUKUM / HUKUM PERDATA**  
Judul skripsi : **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH (STUDI KASUS PT. INALUM VS MASYARAKAT DESA LALANG KAB. BATU BARA)**  
Dosen Pembimbing : **Dr.RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H**  
(NIDN. 0111088002)

Selanjutnya layak untuk diujikan


Medan, 09 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

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

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



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

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menyabun surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA** : Iryuanda Zarina  
**NPM** : 1906200141  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH (Studi kasus PT. INALUM VS Masyarakat Desa Lalang Kab. Batu Bara)

**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA  
PANITIA UJIAN SKRIPSI**

Medan, 22 Januari 2024

**DOSEN PEMBIMBING**

  
**RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H**

**NIDN : 0111088002**

Unggul | Cerdas | Terpercaya



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

**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK-EP/PT/XX/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahumsumedan](#) [umsuumsu](#) [umsuumsu](#) [umsuumsu](#) [umsuumsu](#)

Ela mangkab surat ni agar diartikan nomor dan tanggalnya

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama : Iryuanda Zarina  
NPM : 1906200141  
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH (Studi kasus PT. INALUM VS Masyarakat Desa Lalang Kab. Batu Bara)  
Dosen Pembimbing : RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	06 - Februari - 2023	Bimbingan Judul	
2.	22 - Maret - 2023	Bimbingan Proposal	
3.	03 - April - 2023	Revisi Substansi Proposal	
4.	15 - Mei - 2023	Acc Proposal	
5.	10 - Januari - 2024	Bimbingan Bab I	
6.	12 - Januari - 2024	Bimbingan Bab II	
7.	16 - Januari - 2024	Bimbingan Bab III	
8.	19 - Januari - 2024	Bimbingan Bab IV	
9.	22 - Januari - 2024	Acc Skripsi	

Wakil Dekan Fakultas Hukum

Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H.  
**DR. FAISAL, S.H., M.HUM**  
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

**RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H**  
NIDN : 0111088002





**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **IRYUANDA ZARINA**  
NPM : **1906200141**  
Fakultas : **Hukum**  
Program Studi : **Ilmu Hukum**  
Bagian : **Hukum Perdata**  
Judul Skripsi : **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS  
TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH (Studi Kasus PT.  
INALUM Vs Masyarakat Desa Lalang Kab. Batu Bara)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini merupakan hasil Plagiat atau merupakan hasil karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Agustus 2024  
Saya yang menyatakan



**IRYUANDA ZARINA**  
**NPM. 1906200141**

## **ABSTRAK**

### **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH (Studi Kasus PT. INALUM Vs Masyarakat Desa Lalang Kab. Batu Bara)**

**Iryuanda Zarina**

Tujuan penelitian mengungkap dan menganalisis bagaimana penyelesaian sengketa terhadap tumpang tindih hak milik atas tanah di Desa Lalang, mengungkap dan menganalisis bagaimana akibat hukum yang di timbulkan terhadap sertifikat tumpang tindih hak milik atas tanah di Desa Lalang dan untuk menemukan dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah memiliki alat bukti (sertifikat) dalam kasus tumpang tindih tersebut.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris yang bersifat deskriptif, dengan menggunakan metode yuridis empiris yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Hasil penelitian Kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih tersebut difokuskan pada perlindungan hukum represif, mengingat bahwa sengketa yang terjadi sudah meluas sehingga dibutuhkan upaya-upaya yang dilakukan oleh BPN untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi tersebut.

Faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang Tindih sertifikat hak milik atas tanah di Desa Lalang yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor petugas atau pegawai kantor pertanahan baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, masih ditemukannya penataan administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh Masyarakat Desa Lalang. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian antara masyarakat dengan PT. INALUM dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Desa Lalang. Upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh masyarakat Desa Lalang terhadap timbulnya sertifikat ganda dapat ditempuh dengan 2 cara, yaitu yang pertama ditempuh dengan menyelesaikan sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (non litigasi). Untuk menyelesaikan sengketa dilakukan musyawarah antara para pihak yang bersengketa dengan mediator Kantor Pertanahan. Dan cara terakhir yang harus ditempuh apabila musyawarah antara para pihak tidak tercapai, yaitu dengan menyelesaikan sengketa melalui Peradilan.

**Kata Kunci : Kepastian Hukum, Tumpang Tindih, sertifikat hak milik.**

## KATA PENGANTAR



### **Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Alhamdulillah Puji dan Syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan, dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW. Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul **“Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih (Studi Kasus PT. INALUM Vs Masyarakat Desa Lalang Kab. Batu Bara)”** disadari tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian, dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini.

Terimakasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada kedua orangtua tercinta Ayahanda Irwan dan Ibunda Yusnita yang selalu memberikan dukungan, doa yang tak henti-hentinya serta cinta kasih yang selalu diberikan. Terima kasih pengorbanan, kerja keras, dan waktu yang telah diberikan. Semoga Allah SWT. Senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka.

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah Penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
4. Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
5. Bapak Faisal Riza, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., selaku Pembimbing yang penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan, dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
7. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar dan staf biro Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Terimakasih kepada yang terkasih Fajar Ath Thariqsyah Lubis yang telah memberikan semangat dan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
9. Terimakasih kepada teman penulis Dinda Natasya, Triayudhia, Alnia Suci Lestari Sembiring, Fauziah Amir, dan Luthfiyah Annisa Siregar yang selalu memberikan dukungan, waktu, serta selalu menjadi teman yang baik bagi penulis selama perjalanan perkuliahan sampai terselesaikannya penulisan skripsi ini.

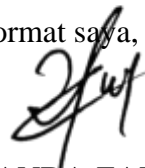
10. Terakhir, terima kasih untuk diri sendiri karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, karena dengan segala keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang masih harus penulis tingkatkan lagi agar bisa lebih baik kedepannya. Untuk itu, penulis sangat menerima kritik dan saran yang membangun dari pihak mana pun. Mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat.

*Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, Januari 2024

Hormat saya,



**IRYUANDA ZARINA**  
**NPM. 1906200141**

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah .....	10
2. Faedah Penelitian .....	10
B. Tujuan Penelitian .....	11
C. Definisi Operasional .....	11
D. Keaslian Penelitian.....	12
E. Metode Penelitian .....	15
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	15
2. Sifat Penelitian .....	16
3. Sumber Data.....	17
4. Alat Pengumpulan Data .....	18
5. Analisis Data .....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	20
Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah.....	20
a. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.....	20
b. Penerbitan Sertifikat Melalui Berbagai jenis .....	22
c. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah .....	24
d. Macam-Macam Hak Atas Tanah Beserta Alat Bukti.....	25
e. Hak Pemilik Tanah.....	27
2. Tinjauan Umum Tentang Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah ..	29

a. Pengertian Tumpang Tindih ( <i>Overlapping</i> ) Sertifikat Hak Atas Tanah .....	28
b. Penyebab Tumpang Tindih ( <i>Overlapping</i> ) Sertifikat Hak Atas Tanah .....	29
3. Tinjauan Yuridis Tentang Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah .....	30
4. Tinjauan Hukum dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria .....	31
5. Tinjauan Umum Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah .....	32
6. Tinjauan Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah.....	33
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>41</b>
A. Faktor Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih antara PT. INALUM Dengan Masyarakat Desa Lalang .....	41
B. Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat hak atas tanah yang mengalami Tumpang Tindih Antara PT. INALUM Dengan Masyarakat Desa Lalang .....	47
C. Hambatan dan Kendala Dalam Upaya Penyelesaian Sangketa Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih Antara PT. INALUM Dengan Masyarakat Desa Lalang .....	52
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran .....	67

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) yang dimaksud ialah untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah atas bidang tanah tersebut.<sup>1</sup> Kepemilikan tanah diakui secara hukum apabila terlebih dahulu didaftarkan pada kantor pertanahan, sesuai rumusan peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997, dengan tujuan memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap tanah yang dimiliki, namun pada penerapannya masih banyak sengketa yang timbul berhubungan dengan kepemilikan tanah, Seperti diterbitkannya dua buah Sertifikat diatas bidang tanah yang sama.<sup>2</sup>

Tanah diciptakan bertujuan menjadi tempat bermukimnya makhluk hidup serta memenuhi kebutuhan untuk melangsungkan kehidupannya. Kecenderungan tiap orang yang berjuang untuk secara sah memiliki dan mengelola bidang tanah atau status tanah yang dimilikinya.<sup>3</sup> Pengertian Tanah menurut Budi Harsono adalah adalah “Tanah” yang digunakan dalam artian yuridis sebagaimana pengertian yang diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>4</sup>

Pembatasan definisi tanah yang termuat pada Pasal 4 UUPA disampaikan oleh Boedi Harsono, bahwa “dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti

---

<sup>1</sup> Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press, halaman 47.

<sup>2</sup> Herculanus Richardo Lassa, “Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa atas timbulnya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah”, *untan*, Vol. 11 No 1 Tahun 2015.

<sup>3</sup> Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 27.

<sup>4</sup> *Ibid.*, halaman 28.



yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4, yakni hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah”.<sup>5</sup>

Pasal 506 KUH Perdata telah memberikan penggolongan tanah menjadi benda tetap. Dengan demikian, saat melakukan pembelian tanah, yang mengalami perpindahan bukanlah objek, namun hak kepemilikan atas tanah yang diperjualbelikan tersebut. Dalam KUH Perdata juga diatur ketentuan umum tentang transaksi penjualan dan pembelian yang dapat juga diterapkan dalam transaksi yang objeknya berupa tanah. Dalam Pasal 1458 KUH Perdata dinyatakan bahwa, “Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.<sup>6</sup> Sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUH Perdata, “hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya”. Maka dari itu, merupakan suatu kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum berupa “penyerahan yuridis” atau “juridische levering” sebagaimana pada Pasal 616 dan 620 KUH Perdata.

Pengaturan mengenai Hukum Pertanahan di Indonesia diatur dalam Undangundang Pokok Agraria (UUPA). Namun sebelum berlakunya UUPA hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah Edisi*. Jakarta: Djambatan, halaman 557.

<sup>6</sup> Tim Redaksi BIP. 2018. *3 Kitab Undang-Undang Hukum (KUHPER, KUHP, dan KUHP)*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer(kelompok Gramedia), halaman 182-183.

peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat.<sup>7</sup> Dengan dikeluarkannya UUPA yang disahkan pada tanggal 24 September tahun 1960, maka berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia yang menjadi unifikasi hukum tanah. UUPA bukan saja mengadakan unifikasi hukum agraria, tetapi juga unifikasi hak-hak atas tanah.<sup>8</sup> Hukum agraria sesudah berlakunya UUPA melahirkan hak atas tanah.<sup>9</sup>

UUPA secara tegas mengatur mengenai konversi hak-hak atas tanah yang semula diatur menurut ketentuan hukum sebelum berlakunya UUPA menjadi hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA. Konversi hak-hak atas tanah baik itu yang bersumber dari hukum adat maupun hukum barat tidak menghapus akan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diberikan oleh Pemerintah bagi pemegang hak atas tanah. Tujuan pokok dari UUPA tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi rakyat, tetapi UUPA juga mengatur mengenai macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum. Hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada perseorangan dan badan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 16 UUPA ayat (1) yakni: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak yang tidak termasuk

---

<sup>7</sup> Andrian Sutedi. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

<sup>8</sup> Effendi Perangin. 1989. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Grafikatama, halaman 1.

<sup>9</sup> Purnadi Purbacaraka. 1985. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta Timur: Ghalia Indonesia, halaman 23.

dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.<sup>10</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu :<sup>11</sup>

- a. Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruangan yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
- b. Wewenang Khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya.

Pemakaian mengandung kewajiban memelihara kelestarian kemampuan tanah serta mencegah kerusakan tanah, sesuai dengan tujuan pemberian, isi hak, serta peruntukan tanah telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah dari daerah ditempat tanah tersebut terletak.<sup>12</sup> Seberapa dalam tubuh bumi dapat digunakan ditentukan oleh tujuan dari penggunaan tanahnya yang sesuai dengan batas batas kewajaran, sedangkan mengenai kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah yang dihaki, yang digunakan adalah asas hukum adat, yaitu asas pemisahan horizontal, bahwa“ bangunan dan tanaman bukan

---

<sup>10</sup> Pasal 53 UUPA : Ayat (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat. Ayat (2) Ketentuan dalam Pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

<sup>11</sup> Soedikno Mertokusumo. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika, halaman 50

<sup>12</sup> Elza Syarif. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta:Gramedia, halaman 150

merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan”. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.<sup>13</sup> Jadi biarpun semua hak atas tanah memberi kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki, tetapi sifat-sifat khusus yang dimiliki setiap hak atas tanah (Hak Milik, HGU, HGB dsb) itu merupakan batasan atas kewenangan yang dimiliki oleh seseorang dalam menggunakan tanahnya.<sup>14</sup>

Mengenai hak-hak atas tanah di atas, Undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>15</sup>

Mengenai pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 UUPA disebutkan, bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sebagai Implementasi dari ketentuan Pasal 19 UUPA dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah di bidang pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Namun karena pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 tersebut nampaknya belum berjalan efektif dan dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada Pembangunan Nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Oleh karena itu Pemerintah membuat suatu aturan yang lebih lengkap mengenai pendaftaran tanah yang dapat

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 263.

<sup>14</sup> Suhariningsih. 2009. *Tanah terlantar*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, halaman 277-278.

<sup>15</sup> Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 154

memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pada tanggal 8 Juli 1997 Pemerintah mengeluarkan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk mengganti PP sebelumnya yakni PP No.10 tahun 1961. Prinsip-prinsip yang terdapat dalam PP No.10 Tahun 1961 dipertegas dan diperjelas didalam PP No.24 Tahun 1997. Penegasan yang diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan.<sup>16</sup> Sebagaimana kita ketahui bahwa sistem publikasi yang digunakan dalam UUPA dan PP No.24 tahun 1997 adalah negatif yang mengandung unsur positif, dalam hal ini pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA).

Terkait pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register<sup>12</sup>. Disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni bahwa:

**“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.**

Oleh karena itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan pendaftaran tanah harus diterima sebagai data yang benar. Melihat tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang dipaparkan

---

<sup>16</sup> Urip Santosa. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kharisma Putra Utama, halaman 284.

dalam ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah, maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warganegara Indonesia seharusnya akan terjamin dan tercipta suatu kepastian baik mengenai subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atas tanah. Dengan melihat perkembangan dunia ekonomi dan kemajuan globalisasi saat ini tidaklah sedikit perseorangan/badan hukum yang telah menguasai tanah berhektar-hektar tetapi tidak memanfaatkan tanah, tidak mengolah tanah, dan tidak membangun di atas tanah tersebut sesuai dengan tujuan peruntukan yang telah dimohonkannya. Hal tersebut menyebabkan terjadinya penggunaan/penggarapan tanah oleh masyarakat sekitar (Okupasi) hingga bertahun-tahun lamanya sampai dengan memiliki keturunan, bahkan masyarakat sampai mengajukan permohonan hak atas tanah di atas lahan yang ditempati untuk dimilikinya, karena masyarakat sekitar lahan tersebut tidak mengetahui apakah tanah yang selama ini mereka tempati tersebut telah dimiliki dengan suatu hak oleh seseorang dan badan hukum atau tidak karena mereka telah menggarap tanah tersebut sejak puluhan tahun lamanya dan tidak ada pihak lain yang masuk untuk mempergunakan tanah tersebut selama ditempatinya.<sup>17</sup>

Berkaitan dengan sertifikat, oknum yang 'nakal' kerap memanfaatkan keadaan ini dengan menyediakan jasa membuat sertifikat tanah tiruan atau palsu dengan menawarkan harga yang terjangkau serta prosedur dan waktu pembuatan yang relatif singkat sehingga ini sangat menggiurkan bagi masyarakat. Maka dari itu, guna menghindari hal tersebut, kepemilikan sertifikat harus dibuat dengan cara yang benar dan legal. Dalam mencapai hal tersebut, pemerintah

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, halaman 78.

mengusahakan proses dan waktu penyelesaian sengketa yang relatif singkat guna mencegah terjadinya sengketa yang membengkak, sebagai contoh tanah yang terkendala pemanfaatannya karena sedang dipersengketakan.

Salah satu bentuk kepemilikan tanah adalah dengan diterbitkannya sebuah alat bukti fisik oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN ialah lembaga tunggal secara khusus diberikan wewenang dari Undang-undang untuk mengurus kepentingan dalam aspek pertanahan. BPN ialah sebuah lembaga yang berada di bawah pengawasan dari Kementrian Agraria dengan tugas dan fungsi khusus yakni melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>18</sup>

Bentuk kepemilikan yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berupa sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan yang sah dan kuat jika kemungkinan adanya sengketa atau permasalahan yang menyangkut tanah tersebut bukan sebagai bukti yang mutlak, sesuai bunyi kalimat pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997. Sertifikat memiliki bukti yang kuat dikarenakan hal-hal informasi yang termuat pada sebuah Sertifikat juga harus dapat diterima sebagai suatu keterangan yang dibenarkan sepanjang tidak adanya alat pembuktian yang mampu membuktikan sebaliknya.<sup>19</sup>

Dalam pandangan islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

وَاللَّهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ ۗ وَاللَّهُ الْمَصِيرُ

<sup>18</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015 tentang tugas pemerintah di bidang pertanahan.

<sup>19</sup> Adrian Sutedi. 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 112.

"Dan milik Allah-lah kerajaan langit dan bumi, dan hanya kepada Allah-lah kembali (seluruh makhluk)." (QS. An-Nur 24: Ayat 42). Ayat ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum hukumNya.

أَمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفَقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۖ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

"Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari harta yang Dia telah menjadikan kamu sebagai penguasanya (amanah). Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang besar." (QS. Al-Hadid 57: Ayat7).

Permasalahan terjadi pada sebidang tanah yang tumpang tindih terhadap sertifikat hak atas tanah, dalam kasus ini, ada permasalahan terkait tumpang tindih Sertifikat hak atas tanah serta latar belakang proses perolehan hak atas tanah. Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang menjadi hak pemilik tanah sebenarnya. Dengan adanya penelitian ini diharapkan hasil yang dapat memberikan gambaran lebih jelas akan penyelesaian sebuah kasus tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengkaji lebih dalam mengenai tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dengan latar belakang tersebut diatas maka penelitian ini diangkat menjadi judul penelitian tentang : **“Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah**



## **Yang Mengalami Tumpang Tindih (Studi Kasus PT. INALUM Vs Masyarakat Desa Lalang Kab. Batu Bara)”.**

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang digunakan di dalam penelitian ini yakni, sebagai berikut :

- a. Apakah faktor penyebab terjadinya sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih antara PT. INALUM dengan Masyarakat Desa Lalang?
- b. Bagaimana kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih antara PT. INALUM dengan Masyarakat Desa Lalang?
- c. Bagaimana hambatan dan kendala dalam upaya penyelesaian sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih antara PT. INALUM dengan Masyarakat Desa Lalang?

### **2. Faedah Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan harapan mampu memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis :

- a. Manfaat teoritis yakni di dalam hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman dan perspektif baru kepada masyarakat luas, para pekerja dan mahasiswa mengenai kajian secara hukum terhadap tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yang berada di daerah Desa Lalang.
- b. Manfaat Praktis yakni dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi wacana baru, sekaligus memberikan pemahaman yang lebih

mengenai kajian secara hukum terhadap tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yang berada di daerah Desa Lalang.

## **B. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian kendala dan hambatan yang terjadi pada tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.

## **C. Definisi Operasional**

Berdasarkan judul yang diangkat di dalam penelitian ini yaitu “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih (Studi Kasus PT. INALUM Vs Masyarakat Desa Lalang Kab. Batu Bara)”, maka dapat dirumuskan definisi operasionalnya sebagai berikut:

1. Kepastian hukum adalah dua hal yang sangat sulit untuk dipisahkan. Hukum ada untuk adanya kepastian, adanya kepastian juga menjadikan hukum itu lebih ditaati. Maka yang dimaksud dengan kepastian hukum ialah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negaranya.<sup>20</sup>
2. Sertifikat hak atas tanah adalah bukti otentik kepemilikan dan hak seseorang atas suatu tanah atau lahan, dengan status hukum yang jelas.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Gade remaja, “Makna Hukum dan Kepastian Hukum”. UNIPAS. Vol.2 No. 1 Tahun 2014, halaman 1

<sup>21</sup> Rahmi Arin Timomor, “Mengetahui Pengertian, Fungsi dan Jenis Sertifikat Tanah”, Artikel, Harian Analisa, 31 Desember 2022.

3. Tumpang tindih adalah keadaan yang menunjukkan bahwa satu pekerjaan yang sama di lakukan oleh beberapa orang atau kelompok sehingga menghasilkan pekerjaan kembar atau ganda (*overlapping*).<sup>22</sup>
4. PT Indonesia Asahan Aluminium (INALUM), sebuah perusahaan patungan antara pemerintah Indonesia dan Jepang didirikan di Jakarta. INALUM adalah perusahaan yang membangun dan mengoperasikan Proyek Asahan, sesuai dengan perjanjian induk. INALUM dapat dicatat sebagai pelopor dan perusahaan pertama di Indonesia yang bergerak dalam bidang Industri peleburan aluminium dengan investasi sebesar 411 milyar Yen. perubahan status INALUM dari PMA menjadi BUMN terjadi pada 1 November 2013 sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Induk.
5. Desa Lalang merupakan salah satu desa yang ada di kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara, provinsi Sumatra Utara, Indonesia. Di Desa ini Terdapat Pabrik Peleburan aluminium PT INALUM (Persero), PT Wilmar (Multimas Nabati Asahan) dan beberapa perusahaan lainnya serta Pelabuhan Kuala Tanjung yang dikelola PT Pelindo I.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Keaslian penelitian merupakan hal yang dilakukan untuk mendeteksi penelitian yang akan diteliti tidak sama dengan penelitian sebelumnya sehingga layak untuk dikaji lebih lanjut. Begitu juga, dengan penelitian penulis yang berjudul: “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang mengalami tumpang tindih (Studi Kasus PT. INALUM Vs Masyarakat Desa

---

<sup>22</sup> Redaksi, ”Tumpang Tindih”, Artikel, Harian Analisa, Jum’at, 14 Oktober 2022.

Lalang Kab. Batu Bara)” yang menurut penulis, layak untuk dikaji dan diteliti lebih lanjut. Berdasarkan bahan kepustakaan konvensional ataupun bahan kepustakaan online, penulis meyakini bahwa tidak banyak yang mengangkat judul serupa. Namun, tidak menutup kemungkinan ada juga beberapa penelitian terdahulu yang membahas permasalahan serupa sebagaimana berikut:

1. Kuwanto, Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan UNISSULA, Tahun 2017, dengan judul : “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah di Badan Pertanahan Nasional/Atr Kabupaten Kudus”. Tesis ini bertujuan untuk mengetahui cara penerbitan sertifikat baru juga permasalahan hak atas tanah yang melebihi tanah dari tetangga batasnya, dalam penelitian ini dilakukan wawancara langsung dengan responden serta nara sumber untuk memperoleh data dalam penyusunan penelitian ini, tetapi juga dengan menggambarkan keadaan objek yang diteliti.
2. Anggiat Perdamean Parsaulian, Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Tahun 2014, dengan judul : “Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjar baru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, serta strategi penyelesaian yang dilakukan Kantor Pertanahan. Penelitian ini merupakan penelitian empiris. Pengumpulan data dilakukan dengan studi literatur dan pengumpulan data di lapangan melalui wawancara. Data yang terkumpul dianalisis dengan metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Faktor penyebab terjadinya tumpang tindih

sertipikat hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Banjar baru yaitu: Kantor pertanahan tidak menjalankan tugas sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kantor pertanahan belum memiliki peta pendaftaran yang lengkap, pemohon berdomisili di luar kota dari tanah yang disengketakan, pemohon kurang memahami letak batas tanah miliknya. Penyelesaian masalah dilakukan dengan cara: pengaduan, penelitian, pencegahan mutasi (status-quo), pencabutan Surat Keputusan di Bidang Pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjar baru dan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin. Solusi dan rekomendasi yang diberikan oleh kantor pertanahan adalah melalui program komputerisasi peta pendaftaran tanah, tertib administrasi pendaftaran tanah, tertib administrasi desa berkaitan dengan informasi tanah.

3. Noval Adhitya Ramli, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan, Tahun 2021, dengan judul : “Tumpang Tindih Tanah Bersertifikat Oleh Masyarakat Terhadap Tanah Negara Ditinjau Dari Undang - undang Nomor 5 TAHUN 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria”. Penelitian ini difokuskan pada dua rumusan masalah, yaitu apa penyebab terjadinya tumpang tindih tanah bersertifikat oleh manusia (masyarakat) terhadap tanah negara dilihat dari undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, dan apa akibat hukum jika terjadi tumpang tindih tanah bersertifikat oleh manusia (masyarakat) terhadap tanah negara. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Bahan hukum yang digunakan yaitu sumber data sekunder yang diperoleh dari dokumen resmi, buku laporan, skripsi, tesis, dan

peraturan perundang-undangan. Dari penelitian ini diperoleh hasil bahwa sebab terjadi sertifikat ganda mungkin bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan, dan dikarenakan kesalahan administrasi baik secara internal ataupun eksternal.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah prosedur atau langkah langkah dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah atau ilmu. Jadi metode penelitian adalah cara sistematis untuk menyusun ilmu pengetahuan. Sedangkan teknik penelitian adalah cara untuk melaksanakan metode penelitian.<sup>23</sup> Metode penelitian biasanya mengacu pada bentuk-bentuk penelitian. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yakni sebagai berikut:

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai objek hukum, baik hukum sebagai suatu ilmu atau aturan-aturan yang sifatnya dogmatis maupun hukum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat. Menurut Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab masalah hukum yang dihadapi.<sup>24</sup> Dilihat dari jenisnya, maka penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Kajian empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan mencakup kenyataan sosial, kenyataan sosial, kenyataan kultur dan lain-lain.

---

<sup>23</sup> Suryana. 2015. *Metodologi Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Bali: Universitas Udayana Press, halaman 20.

<sup>24</sup> Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama, halaman 80.

Kajian ini bersifat deskriptif yang mengkaji law in action. Dengan demikian, kajian empiris dunianya adalah de sein (apa kenyataannya).<sup>25</sup>

Penelitian empiris akan menggunakan data lapangan (*field research*) yang bersifat empiris (data tetap dan objektif) maupun yang bersifat non empiris (seperti pendapat responden atau informan atau seperti data panca indra/perasaan manusia (*sense data*). Berhubungan dengan penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis data primer yang terkait kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih (studi kasus PT. Inalum Vs Masyarakat Desa Lalang), maka jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, pengumpulan data dilakukan pada natural setting dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi berperan serta, wawancara mendalam, dan dokumentasi.<sup>26</sup> Terkait dengan penelitian yang akan diteliti maka jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Empiris atau (*field research*), adalah penelitian secara langsung terhadap objek yang diteliti, yaitu tujuan untuk mendapatkan data-data yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini. Serta mencari informasi yang akurat dan mencari fakta-fakta yang terjadi di lapangan kemudian menarik sebuah kesimpulan.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif. Dimana penelitian deskriptif adalah proses yang menghasilkan data deskriptif yang memberikan data kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati dan menggambarkan secara tepat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk

---

<sup>25</sup> Achmad Ali dan Wiwie Heryani. 2013. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, halaman 2.

<sup>26</sup> Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, halaman 63.

menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala lain dalam masyarakat.<sup>27</sup>

Penelitian hukum ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis adalah penelitian yang diarahkan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan peneliti.<sup>28</sup>

### 3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah sumber subjek dari mana data dapat diperoleh. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder, merupakan data-data yang diperoleh peneliti dari penelitian analisis, kepustakaan berdasarkan aturan-aturan yang berlaku mengenai hal terkait dan juga dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan hasil olahan orang lain yang sudah tersedia, buku-buku dan dokumentasi yang biasanya disediakan dari berbagai sumber seperti perpustakaan maupun milik pribadi peneliti. Maka dalam penelitian kali ini sumber data yang akan digunakan adalah data skunder yang terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur-an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim yang disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Sumber data primer, yaitu data yang diperoleh dari bahan hukum perpustakaan serta perundang-undangan, data skunder terdiri dari:

---

<sup>27</sup> Amiruddin dan H.Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, halaman 25.

<sup>28</sup> Fajar, Mukti, dan Yulianto Achma. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: pustaka pelajar, halaman 22.



- 1) Bahan hukum primer yaitu Bahan-bahan Hukum yang mengikat yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana ( KUHAP)
- 1) Bahan hukum skunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer diantaranya, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.
- 2) Bahan Hukum tersier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder, contohnya adalah kamus, internet, dan sebagainya.

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Studi Kepustakaan, Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengkaji, menelaah, dan menganalisis literature-literatur kepustakaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang sedang diteliti, baik dengan cara membaca buku, jurnal-jurnal yang terkait dengan tajuk permasalahan dalam proposal dan atau referensi lain. Studi kepustakaan (*library reseaech*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:
  - 1) Offline; yaitu menghimpun data studikepustakaan (*library reseaech*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik didalam maupun diluar kampus universitas muhammdiyah sumatera utara) guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

- 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library reseaech*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>29</sup>

## 5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstrasikan mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan, analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan masalah penelitian, jenis analisis data terdiri atas analisis kualitatif dan kuantitatif, analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif sesuai tipe dan tujuan penelitian.<sup>30</sup>

Berdasarkan rumusan permasalahan dan pembahasan atas permasalahan yang dipergunakan maka teknik analisis data penulis lakukan dengan *kualitatif*, penulis melakukan pengumpulan data dari observasi yang terbatas dengan responden yang diwawancarai, yang kemudian data tersebut penulis pahami dan rangkum untuk selanjutnya akan menjelaskan permasalahan yang penulis teliti.

---

<sup>29</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan : Pustaka Prima, halaman 7.

<sup>30</sup> *Ibid.*, halaman 21-22.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **1. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah**

#### **a. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah**

Selama ini ada kesan pada masyarakat kita bahwa untuk dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada dipedesaan, yang relatif pendidikannya masih renda dan keadaan ekonomimya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani. Padahal sertifikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>31</sup>

Hal ini disebut dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tanah dalam ayat (1) ini meliputi :
  - a) Pengukuran, pepetaan, dan pembukuan tanah.
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Pengertian sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang di tentukan oleh Undang-Undang. Dengan

---

<sup>31</sup> Mudjiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta: liberty, halaman 30.

melihat ketentuan Pasal 19 UUPA di ketahui bahwa hasil dari pendaftaran tanah yaitu dengan di terbitkannya sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat.

Menurut Boedi Harsono dalam bukunya *Hukum Agraria Indonesia*, sertifikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.<sup>32</sup> Sehubungan dengan hal tersebut diatas dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

Kata “kuat” dalam hubungannya dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yang berarti bahwa sertifikat tanah tersebut masih mungkin gugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidak absahan sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah dan oleh karna itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegang hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Boedi Harsosno. 1989. *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, halaman 57-58.

<sup>33</sup> Bachtiar Effendi. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni, halaman 71.

## **b. Penerbitan Sertifikat Melalui Berbagai jenis**

### **1. Penerbitan Sertifikat Melalui Pendaftaran Sporadik**

Prinsip pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamana atas kepemilikan tanah dan pemindahan haknya. Dalam pendaftaran tanah dikenal sistem pendaftaran secara sporadik.<sup>34</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual ataupun massal.<sup>35</sup> Dalam pendaftaran secara sporadik inisiatif datangnnya dari pemilik tanah (secarara indivual) atau juga beberapa pemilik tanah(massal) dengan biaya pemilik tanah.

### **2. Pensertifikatan Tanah Secara Massal Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria**

Dalam memperoleh sertifikat diperlukan waktu yang lama, dan yang relatif tinggi dan belumadanya sinkronisasi antar instansi pemerintah yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah, serta adanya peraturan daerah yang menyimpan dari peraturan yang lebih tinggi. Disamping faktor tersebut, terdapat faktor lain yang bersifat nonteknis yang melatar belakangi lahirnya hal tersebut, yakni adanya sifat instansi agraria yang bersikap pasif, menunggu kehadiran anggota masyarakat (pemegan hak atas tanah) yang berkeinginan mendaftarkan hak atas tanahnya. Dengan demikian maka pekerjaan ini menjadi sangat lambat, kemudian di jumpai

---

<sup>34</sup> Pasal 8, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 18, dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

<sup>35</sup> Herman Hermit. 2007. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar maju, halaman 139.

oknum aparat yang mempunyai mentalitas yang tidak terpuji, bukan membantu rakyat, tetapi justru membodohnya, karna hal tersebut timbul citra tidak baik terhadap instansi agrarian. Kedua siklus agrarian pada waktu itu kurang terpadu, artinya tugas dan fungsi ke agrariaan dengan segala seginya belum berjalan sebagaimana mestinya. masing-masing fungsi berjalan sendiri sendiri berkotak-kotak.<sup>36</sup>

Dengan kompleksnya masalah pendaftaran tanah tersebut, pemerintah menyelenggarakan proyek operasi Nasional Agraria berupa persertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Diaman tujuan di selenggarakanya prona anatara lain;

- 1) Memberikan rangsangan kepada masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah, untuk bersedia membuat sertifikat,
- 2) Menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan,
- 3) Membantu pemerintah dalam hal menciptakan suasana kehidupan masyarakat yang aman dan tentram,
- 4) Menumbuhkan partisipasi masyarakat, khususnya pemiulik tanah dalam menciptakan stabilitas politik serta pembangunan dibidan ekonomi,
- 5) Menimbulkan rasa kebersamaan dan turut membantu pemerintah dala memnyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan,
- 6) Memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah,

---

<sup>36</sup>*Ibid.*, halaman 115..

7) Membiasakan masyarakat pemilik tanah untuk mempunyai alat bukti autentik atas haknya tersebut. Dari 7 tujuan yang diselenggarakan prona, tujuan yang paling utama adalah:

- a) Melakukan program persertifikatan tanah secara masal di seluruh indonesia,
- b) Menyelesaikan secara tuntas sengketa yang bersifat srategis.<sup>37</sup>

### **c. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah**

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat serta memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya, segala sesuatu akan mudah diketahui sifatnya pasti, bahkan dapat di pertanggung jawabkan secara hukum.<sup>38</sup>

Sebagaimana di sebutkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, jadi sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah.

Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi dalam kenyataanya sertifikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Pada dasarnya kekuatan pembuktian hak sertifikat pengganti hak atas tanah sama kedudukanya seperti halnya sertifikat asli. Apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertifikat pengganti maka secara yuridis sertifikat asli yang dikeluarkan sebelumnya menjadi tidak berlakudemi

---

<sup>37</sup> Buhmi. "Agraria Dan Pertanahan", Jurnal. Vol. 5 No 1, Februari 2019.

<sup>38</sup> Nae fandri Entiman. 2015. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah yang sudah bersertifikat*. Surabaya; Prestasi Pustaka, halaman 65.

hukum karna sudah diterbitkan sertifikat pengganti oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut didukung dengan adanya asas publisitas yang dianut oleh Indonesia sehingga apabila ada pihak lain yang merasa keberatan dengan diterbitkannya hak atas tanah tersebut maka mengajukan keberatannya disertai dengan bukti yang menguatkan keterangannya. Hal tersebut melindungi kepentingan hukum pemegang hak terhadap segala gangguan yang diakibatkan penyalahgunaan sertifikat asli yang dikeluarkan sebelumnya.

#### **d. Macam-Macam Hak Atas Tanah Beserta Alat Bukti**

##### **1. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah NO. 40 tahun 1996**

###### 1). Hak Penguasaan Atas Tanah.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di hakinya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. juga beraspek privat dan publik.

###### 2). Hak-hak Atas Tanah yang bersifat tetap (pasal 16 UUPA)

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai



- e) Hak Sewa
  - f) Hak Membuka Tanah
  - g) Hak Memungut Hasil Hutan
- 3). Hak-hak Atas Tanah yang bersifat sementara (pasal 53 UUPA)
- a) Hak Gadai
  - b) Hak Usaha Bagi Hasil
  - c) Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian<sup>39</sup>

Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua macam kepemilikan hak atas tanah yaitu:

1). *Letter C/D*

*Letter C/D* adalah dokumen yang dimiliki pemilik tanah (taman adat) hal tersebut sebelum di undangkannya UUPA tahun 1960 sehingga belum dikenal sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak. Fungsi *letter C/D* yaitu dokumen kepemilikan hak yang dimiliki pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor desa sebagai alat bukti telah di daftarkannya tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan dalam buku *C/D letter C/D* juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

2). Petuk Pajak

Petuk pajak diterbitkan untuk penarikan pajak semata karena pada jaman dahulu dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

---

<sup>39</sup> Parlindungan. 1991. *komentar atas undang-undang pokok agraria*, bandung: mandar maju, halaman 36.

Sehingga petuk pajak digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah adat sudah membayar kewajibannya membayar pajak atas tanah yang dimilikinya. Petuk pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan.

Setelah diberlakukannya UUPA tahun 1960 *letter C/D* dan petuk pajak sudah tidak diterbitkan lagi namun apabila masih ada akan tetap diakui oleh pemerintah dengan catatan harus segera dilakukan pendaftaran tanah yang akan memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai satu-satunya bukti kepemilikan hak. Setelah berlakunya UUPA dikenal PBB yang merupakan bukti bahwa penguasa atau pemegang hak atau bangunan telah melakukan kewajiban untuk membayar pajak terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sesungguhnya PBB bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena satu-satunya bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang undang adalah sertifikat hak atas tanah.<sup>40</sup>

#### **e. Hak Pemilik Tanah**

Selain mengatur kewajiban pemilik tanah negara Islam juga mengatur dan melindungi hak-hak pemilik tanah. Adapun hak-hak pemilik tanah yang diberikan oleh khalifah adalah:

##### 1) Hak membeli dan menjual tanah

Pemilik tanah berhak untuk membeli dan menjual tanahnya sesuka hati sesuai dengan kebutuhan mereka. Hal inipun yang banyak dilakukan

---

<sup>40</sup> Pasal 9 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Tentang Pendafran Tanah.

oleh para sahabat Nabi. Mereka menjual dan membeli tanah kharaj dengan bebas dan membayar pajaknya.

2) Hak berkehendak

Pemilik tanah berhak untuk mewariskan sepertiga dari tanahnya. Selain itu mereka juga berhak untuk memberikan tanahnya kepada kerabatnya, teman ataupun kepada orang yang tidak dia kenal sekalipun.

3) Hak untuk menyerahkan tanah Kepada Badan Amanah

Menurut negara Islam pemilik tanah berhak memberikan tanahnya kepada badan amanah demi kepentingan masyarakat umum.

4) Hak memberi kepada seseorang untuk menggunakannya

Pemilik tanah berhak memberikan tanahnya untuk digunakan atau dimanfaatkan kepada orang lain tanpa adanya perpindahan kepemilikan tanah tersebut.<sup>41</sup>

## **2. Tinjauan Umum Tentang Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah**

### **a. Pengertian Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertifikat Hak Atas Tanah**

Adapun pengertian sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) adalah sertifikat sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi sertifikat tumpang tindih maka salah satu harus dibatalkan. Terkait dengan penyelesaian sengketa akibat kepemilikan hak atas tanah yang tumpang tindih (*Overlapping*) maka permasalahan dalam skripsi ini adalah Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih (*Overlapping*) serta hal hal apa saja yang menyebabkan timbulnya kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih (*Overlapping*).

---

<sup>41</sup> Afzalurrahman. 1995. *Doktrin Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, halaman 346-347.

### **b. Penyebab Tumpang Tindih (Overlapping) Sertifikat Hak Atas Tanah**

Sertifikat tumpang tindih dapat terjadi disebabkan oleh hal-hal, berikut ini :

1. Data fisik yang ditunjuk berdasarkan pengukuran ulang di lokasi, pemohon menunjuk data fisik yang keliru.
2. Data yuridis sebagai alat bukti surat atas pemegang hak telah tidak berlaku, tidak jelas, bahkan palsu.

Perselisihan sertifikat tumpang tindih dapat terjadi pada tanah warisan. Dilatar belakangi karena pewaris sebelum meninggal telah menjual tanah miliknya kepada orang lain, namun tidak diketahui ahli warisnya, telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli. Kemudian, para ahli warisnya menyertifikatkan objek tanah yang sama, sehingga mengakibatkan tumpang tindih sertifikat, karena sertifikat terdahulu belum dipetakan. Kemudian, kantor pertanahan sudah mengeluarkan sertifikat atas permintaan pemohon. Padahal, para ahli warisnya melakukan permohonan sertifikat atas bidang tanah yang persis. Hal tersebut, mengakibatkan overlapping sertifikat hak atas tanah. Dikarenakan, kantor pertanahan sejatinya belum melakukan pemetaan atas bidang-bidang tanah itu.

Adapun unsur-unsur *overlapping* sertifikat hak-hak atas tanah yakni :

1. Sertifikat tersebut, berisi tentang objek tanah. Namun, pada akhirnya terbukti objek tanah itu persis dengan subjek hukum lain.
2. Letak tanah dan batas-batas tanah di dalam sertifikat milik seseorang masuk ke letak tanah dan batas-batas tanah milik pihak lain;
3. Terdapat surat bukti sertifikat tanah atau pengakuan hak atas tanah pada kemudian hari sudah tidak berlaku lagi, yang berlaku ialah surat bukti

sertifikat tanah milik pihak yang lebih baru dikeluarkan oleh BPN Setempat/Kantor Pertanahan.<sup>42</sup>

### **3. Tinjauan Yuridis Tentang Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah**

Tumpang tindih sertifikat hak tanah adalah sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya. Tumpang tindih terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah akan kecil sekali.

Tumpang tindih sertifikat tanah pada umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun. Pencegahannya tidak lain dengan meningkatkan kinerja administrasi pertanahan yang baik, terutama pada peta pendaftaran tanah.

Secara empiris, tumpang tindih sertifikat umumnya muncul karena beberapa hal sebagai berikut:

- a. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
- b. Surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi
- c. Wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah telah diatur oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), baik penyelesaian melalui

---

<sup>42</sup> <https://eprints.umm.ac.id/81812/3/BAB%20II.pdf.pdf>

mediasi ataupun musyawarah, dan penyelesaian melalui pengadilan bila jalan damai gagal.<sup>43</sup>

#### **4. Tinjauan Hukum dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria maka dualisme hak atas tanah dihapuskan dalam memori penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria yang ditunjukkan pemerintah akan melakukan pendaftaran tanah di semua wilayah Indonesia bertujuan untuk menjamin hukum yang bersifat rechtekaster untuk menuju ke arah pemberian kepastian hak atas tanah telah di atur dalam Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah;
- b. Pendaftaran tanah dilakukan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan menteri agraria.
- c. Dalam peraturan pemerintah tersebut biaya biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan

---

<sup>43</sup> Anggiat PP & Sudjito,” Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah”, Artikel, 14 Februari 2019.

bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya biaya tersebut.<sup>44</sup>

## **5. Tinjauan Umum Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah**

Di Indonesia sulit untuk mendapatkan pengaturan yang memadai atau lengkap mengenai penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa, dalam Pasal I angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa alau beda pendapat melalui prcseduryang disepakati oleh Para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali dengan perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi konflik interest. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua dan apabila tidak ada titik temu penyelesaian maka ini dikatakan sebagai sengketa yang secara garis besar terdapat dua kubu / pihak yang mempunyai pendirian masing-masing.

Sengketa tanah yang terjadi juga tidak terlepas dari perbedaan tafsir terhadap hak publik dan hak perorangan yang diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria. Hak publik antara lain wewenang pemberian sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan yang menyangkut hak perorangan dikarenakan proses peralihan hak. Sengketa tanah

---

<sup>44</sup> Jayanti Reni. 2018. "Tumpang Tindih Penguasaan Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Masyarakat Terhadap Tanah Negara Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Tesis*, Universitas Bangka Belitung.

yang timbul antara lain terkait dengan warisan, penerbitan sertifikat, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (jual beli, hibah), dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum.

Sumber sengketa tanah yang terjadi secara umum dapat dibagi menjadi 5 (lima) kelompok.

1. Sengketa disebabkan oleh kebijakan pemerintah pada masa Orde Baru
2. Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan tentang sumber daya agraria.
3. Tumpang tindihnya penggunaan tanah
4. Kualitas sumberdaya manusia dari aparat pelaksana, dan
5. Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan lahan.<sup>45</sup>

#### **6. Tinjauan Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah**

Menelisik bagaimana pertimbangan hakim atas tersebut dapat dilihat dari bagaimana pandangan hakim dalam meneliti bukti-bukti yang diajukan baik dari pihak Penggugat maupun Tergugat dalam perkara sengketa pertanahan termasuk perkara tumpang tindih alat bukti kepemilikan hak atas tanah, tentunya mempengaruhi bagaimana perkara tersebut diputus dengan beberapa aspek sistem pembuktian yang dapat diketahui antara lain :

- a. Sistem pembuktian berdasarkan alat-alat pembuktian yang disebutkan dalam hukum positif, yakni undang-undang yang mempunyai arti jika telah terbukti suatu perbuatan yang sesuai dengan alat bukti yang disebutkan dalam undang-undang tersebut, maka tidak perlu adanya tambahan dari keyakinan hakim.

---

<sup>45</sup> Muchsin, 2002. "Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya Penegakan Hukumnya", *Makalah*, Seminar Nasional Pertanahan Pembaharuan Agraria. Yogyakarta, halaman 5.



Sistem ini menganggap pertimbangan hakim hanyalah bersifat tambahan dan subjektif dan mengutamakan alat bukti formal yang tercantum pada peraturan. Menurut penulis sistem pembuktian ini bisa diterapkan, jika peraturan yang mencakupnya tersebut dinilai telah mumpuni untuk sebagai dasar yang kuat dalam menyelesaikan suatu perkara yang berhubungan dengan peraturan tersebut. Tetapi sistem ini juga akhirnya mengesampingkan unsur yurisprudensi sebagai salah satu sumber hukum yang berlaku di Indonesia, maka sistem ini dirasa tidak bisa dianut secara total. Didukung oleh doktrin dari Wirjono Prodjodikoro, bahwa hakim dapat menetapkan kebenaran dengan cara menyatakannya berdasarkan keyakinannya yang berdasarkan profesi harus jujur dan mempunyai pengalaman dalam menyelesaikan perkara sebelumnya serta menjembatani keinginan masyarakat atas bagaimana perkara tersebut diputus;

- b. Sistem pembuktian berdasarkan keyakinan hakim yang berarti pertimbangan putusan hakim yang menganggap terbukti ataupun tidak terbukti suatu perbuatan hanya berdasarkan keyakinan dan pemikiran hakim semata maka sudah dapat menjadi tolak ukur utama putusan perkara tersebut. 9 Menurut penulis sendiri, sistem ini hanya bisa diberlakukan jika perkara diselesaikan secara non-litigasi, dengan kata lain ada seseorang yang mempunyai dasar ilmu yang kuat serta mempunyai kemampuan dan kewenangan untuk menjadi penengah dalam suatu masalah maka dapat diyakini keputusannya dalam menyelesaikan suatu permasalahan, tetapi sistem ini dirasa tidak cukup kuat jika diterapkan secara litigasi, karena bagaimanapun harus ada peraturan yang menjadi dasar utama pemikiran dan keyakinan hakim agar dapat menjadi

sumber hukum yang mempunyai kepastian hukum untuk yang menjalankannya;

- c. Sistem pembuktian berdasarkan keyakinan hakim dalam batas-batas tertentu atas alasan yang logis yang dalam hal ini memberikan keleluasaan kepada hakim untuk menggunakan alat bukti yang lain secara bebas. Menurut penulis, sistem ini bisa diterapkan jika kasus tersebut dianggap berbelit-belit dan rumit hingga dengan peraturan saja belum bisa menguatkan keyakinan hakim untuk mengambil putusan, namun cara tersebut juga tetap harus sesuai dengan kaedah norma dan agama serta aturan yang berlaku;
- d. Sistem pembuktian berdasarkan keyakinan hakim yang timbul dari alat bukti dalam undang-undang secara negatif, yang artinya diperlukan adanya pembuktian berdasarkan alat bukti yang sah dan ditetapkan oleh undang-undang, namun juga harus adanya keyakinan hakim yang menambah nilai pembuktian tersebut menjadi lebih kuat. Dalam hal inilah sistem yang paling ideal diterapkan di negara hukum yang menganut hukum positif sebagai poros dalam berjalannya hukum di suatu negara, karena bagaimanapun peraturan perundang-undangan diperlukan sebagai landasan hakim dalam mengemukakan pendapatnya yang diformulasikan dengan keyakinan hakim yang timbul berdasarkan ilmu dan pengalaman, maka putusan tersebut dapat dipercaya dan mempunyai kekuatan hukum.

Bagi para hakim, ketika perkara pembuktian dalam perkara hak atas tanah, maka putusan pengadilan yang hendak diputus harus disertai dengan alasan-alasan dan dasar putusan yang memuat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yang sesuai dengan asas-asas hukum (dalam hal ini UUPA dan

peraturan pertanahan lain yang mendukung) atau sumber hukum yang tertulis untuk dijadikan dasar untuk mengadili<sup>46</sup>. Argumentasi dalam pertimbangan hakim menjadi pertanggungjawaban hakim atas putusannya terhadap masyarakat, terutama untuk keadilan para pihak yang berperkara, dan pengadilan yang lebih tinggi, sehingga pertimbangan tersebut memiliki nilai objektif.

Dalam hal ini, sistem pembuktian yang digunakan dalam kasus-kasus diatas tentunya menggunakan sistem pembuktian secara negatif, berdasarkan pada alat bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang digunakan sebagai alat bukti bagi Tergugat dinilai sudah benar secara prosedur peralihan hak atas tanah maupun prosedur penerbitannya, namun hal tersebut belum menjadi jaminan utama bagi para hakim untuk menjadi poin dalam pertimbangan bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah mutlak menjadi hak milik dengan kekuatan pembuktian yang kuat di mata hukum secara utuh tanpa terkecuali, karena konsekuensi dari sistem pembuktian negatif ini maka yang diperlukan adalah bukti warkah tanah dari Kantor Pertanahan yang berwenang untuk menerbitkan, otomatis jika hal tersebut tidak bisa dibuktikan secara riil di depan persidangan maka Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tetap dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum karena tidak bisa dibuktikan bukti data persyaratan penerbitannya. Sedangkan SKT dari Penggugat dianggap absah karena para pihak dan termasuk keterangan saksi yang mendukung dalam kasus-kasus diatas juga bisa membuktikan bahwa proses penerbitannya dilakukan secara prosedur yang benar diterbitkan oleh Kepala Kampung atau Desa dan diketahui oleh camat atau lurah sehingga dianggap memenuhi asas umum pemerintah yang baik khususnya asas kecermatan. Hal

---

<sup>46</sup> Adrian Sutedi. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya, halaman 72.

diatas merupakan gambaran konsekuensi dari diterapkannya sistem pembuktian berdasarkan undang-undang secara negatif yakni melindungi pemilik asal dari tanah tersebut apalagi pemilik asal tersebut bisa membuktikan dengan benar bagaimana prosedur mendapatkan hak tanahnya.

Menurut penulis ada beberapa poin penting dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut yang harus dikaji lebih lanjut sebagai berikut:

- a. Bahwa SKHMPUT (Surat Pernyataan Tanah) tahun 1978 yang diterbitkan oleh Kepala Kampung memenuhi asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan karena sesuai dengan prosedur yaitu ditandatangani oleh Kepala Kampung dan diketahui oleh Camat dan Ketua RT, maka dapat dianggap dapat membuktikan hak milik atas tanahnya;
- b. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tahun 2017 oleh Kantor Pertanahan desa lalang dianggap lalai karena tidak bisa membuktikan warkah tanah yang berakibat Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat atas penerbitannya.
- c. Bahwa SKT milik Penggugat atau masyaakat desa lalang tahun 1973 dan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah milik PT. INALUM yang diterbitkan berdasarkan SKT yang terbit tahun 2017, namun SKT milik Penggugat atau masyarakat desa lalang dianggap sah karena penerbitannya lebih dulu.

Menurut penulis ada beberapa hal yang harus dijabarkan yaitu:

- a. Bahwa masing-masing pihak mempunyai argumentasi dalam mempertahankan alat bukti yang dibawanya dalam hal bukti kepemilikan hak atas tanah;
- b. Dasar hukum yang menjadi alasan pertimbangan hakim khususnya perihal SKT tidak berdasarkan peraturan hukum positif yang berlaku mengenai pertanahan yang benar-benar jelas sebagai perundang-undangan.
- c. Sementara penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah didasarkan pada Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 yang tentunya sudah melalui standar operasional prosedur yang ditetapkan dalam peraturan;
- d. Kantor Pertanahan juga bertanggung jawab dengan bisa membuktikan warkah tanah atas Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tersebut. Kemudian dihubungkan dengan teori hak yang sebelumnya telah dijabarkan maka ada beberapa hal yang mempengaruhi bagaimana seorang hakim membentuk pola pemikiran yang menjadi dasar pertimbangan hakim yang menghasilkan putusan terhadap kasus-kasus tersebut :
  - a) Secara filosofis, maka merujuk pada Teori Hak dari Thomas Hobbes yang mengarah pada "*Natural Law*", yang mengemukakan bahwa hak pada dasarnya adalah hubungan antar individu yang saling berkaitan satu sama lain dan diatur oleh hukum-hukum yang bersifat kodrati yang tidak bisa dirampas dan individu tersebut secara bebas berada dibawahnya sesuai dengan kekuasaan negara berdasarkan peraturan yurisdiksi yang berlaku, juga adanya perihal dimana seluruh individu berada dibawah

keadaan yang setara dibawah payung hukum dari negara, dan juga adanya hak kepemilikan yang melekat pada individu tersebut yang tidak bisa dicabut oleh negara. Dalam hal ini pertimbangan hakim dalam kasus-kasus diatas maka kita akan menemukan arah berpikir mengapa para hakim dalam kasus-kasus diatas lebih condong untuk melindungi hak penguasaan yang terdapat pada SKT, karena dalam proses pembuktian, SKT milik para Penggugat bisa dibuktikan bahwa prosedur penerbitannya sesuai dengan asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan karena diterbitkan ditempat dan oleh lembaga yang memang berwenang menerbitkan, sehingga jika berkaitan dengan teori hak kepemilikan yaitu hak seseorang untuk mempunyai kepemilikan secara pribadi di suatu negara selama diperoleh dan dapat dibuktikan secara benar keberadaannya termasuk tanah. Lantas apakah kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dianggap tidak memiliki kekuatan hak? Jawabannya tidak selalu, sebenarnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah sudah terjamin kekuatan hukumnya di Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, tetapi selama memang masih bisa dibuktikan baik kebenaran maupun keberadaan data fisik dan yuridisnya. Dalam kasus-kasus diatas, ada permasalahan dimana lembaga yang berhak menerbitkannya tidak bisa membuktikan keberadaan data yuridisnya sehingga adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tersebut diragukan keabsahannya, maka

para hakim juga memakai hak kebebasannya untuk menentukan putusan sesuai dengan aturan dan alat bukti yang ada;

- b) Dengan adanya uraian diatas, tentunya kita memahami adanya unsur lembaga yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yaitu Kantor Pertanahan setempat yang mana sistem administrasinya belum terlalu rapi dalam menyimpan arsip data kepemilikan dan syarat penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah seseorang sehingga terkadang muncul masalah tidak adanya bukti warkah tanah tersebut, maka perlu ada sistem dalam praktek peralihan hak atas tanah yang dibantu oleh Kantor Pertanahan setempat dalam urusan administrasinya yang berpegang pada norma hukum adat yang mempunyai sifat terang dan tunai. Artinya jika dikaitkan dengan asas umum pemerintahan yang baik maka dalam kasus diatas, peran Kantor Pertanahan dinilai ada beberapa langkah sistem yang kurang cermat saat proses peralihan hak atas tanah menjadi hak milik yang melahirkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, sehingga data warkah tanah para pihak tersebut tidak ditemukan atau tidak bisa dibuktikan secara fisik keberadaannya.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Faktor Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih antara PT. INALUM Dengan Masyarakat Desa Lalang**

Untuk menganalisa faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih, maka diperlukan adanya teori tentang sistem hukum. Dan teori sistem hukum yang tepat sebagai analisa terkait faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih adalah teori dari Lawrence M. Friedman.

Menurut Lawrence M. Friedman, ada tiga unsur dalam sistem hukum, yaitu :<sup>47</sup>

##### **a. Struktur (Structure)**

Struktur menurut Friedman adalah kerangka bagian yang memberi semacam bentuk dan batasan terhadap keseluruhan.

##### **b. Substansi (*Substance*)**

Substansi adalah aturan, norma dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem hukum itu. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada didalam sistem hukum itu mencakup peraturan baru yang mereka susun, mencakup juga *living law* (hukum yang hidup) dan bukan hanya aturan yang ada dalam Kitab Undang-Undang atau *Law in books*.

##### **c. Kultur Hukum (*Legal Culture*)**

Kultur Hukum menurut Friedman adalah setiap manusia terhadap

---

<sup>47</sup> Ali Maruf. 2021. "Faktor Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Dan Penyelesaiannya", *Tesis*, Program Pascasarjana, Program Magister Ilmu Hukum UNNES, Semarang.



hukum dan sistem hukum kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah susunan pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalah gunakan.<sup>48</sup>

Berdasarkan teori sistem dari Friedman diatas jika dikaitkan dengan permasalahan sertifikat tumpang tindih maka anggapan dasar tentang faktor-faktor penyebab terjadinya sertipfikat tumpang tindih adalah dari ketiga unsur tersebut. Dari unsur pertama yaitu struktur maka dapat dianalisa bahwa penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih adalah dimungkinkan adanya kesalahan dan kelalaian dari instansi pemerintah sebagai pelaksana dari pendaftaran tanah yaitu Kantor pertanahan seperti adanya kesalahan penunjukan batas serta pengukuran luas bidang tanah oleh petugas Kantor Pertanahan.<sup>49</sup>

Dari unsur kedua yaitu substansi maka dapat dianalisa bahwa penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih adalah dapat dimungkinkan dari peraturan perundangundangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Peraturan perundang undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah dimungkinkan tidak mengatur secara terperinci terkait proses dan prosedur pendaftaran tanah sehingga ada celah timbulnya sertipikat ganda.<sup>50</sup>

Dari unsur ketiga yaitu Kultur Hukum maka dapat dianalisa bahwa penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah dimungkinkan dari pandangan masyarakat terhadap hukum. Dapat dicontohkan yaitu pada saat proses

---

<sup>48</sup> *Ibid.*,

<sup>49</sup> *Ibid.*,

<sup>50</sup> *ibid.*,

pengukuran tanah. Dalam Pasal 18 PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa dalam penetapan batas-batas tanah sedapat mungkin mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Akan tetapi pada kenyataannya pemegang hak atas tanah yang ingin mendaftarkan tanahnya menganggap hal itu tidak terlalu penting karena menurut Adrian.<sup>51</sup>

“Ukuran yang digunakan dalam bidang pertanahan menurut hukum adat adalah konstruksi yuridis yang abstrak, sehingga batas-batas pertanahan antara persekutuan hukum adat yang satu dengan yang lainnya yang bertetangga sering kali tidaklah jelas adanya. Ketika satu persekutuan hukum adat mengklaim batas tertentu tanahnya, bias jadi itu sudah dianggap melampaui batas yang telah diklaim oleh persekutuan hukum adat tetangganya.”

Sehingga dari situ dimungkinkan terjadinya kesalahan penunjukan batas dan terjadilah sertifikat tumpang tindih hak atas tanah.<sup>52</sup> Ada pun faktor faktor penyebab terjadinya sertifikat hak atas tanah di Desa Lalang sebagai berikut:

### **1. Peta Pendaftaran Belum terbentuk atau belum lengkap**

Sebelum adanya peta untuk pendaftaran tanah diterbitkannya alat pembuktian sementara yang dikenal dengan sebutan sertifikat sementara. Karenanya sertifikat sementara ini merupakan alat pembuktian mengenai macam-macam hak dan siapa yang punya, sehingga tidak membuktikan

---

<sup>51</sup> *Ibid.*,

<sup>52</sup> *Ibid.*,

mengenai luas dan batas-batas tanah. Sertifikat sementara tersebut dapat menyebabkan sertifikat ganda.

Disamping itu juga adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data mengenai letak bidang-bidang tanah terdaftar tidak jelas. Peta-peta yang digunakan dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari:

- a. Peta Pendaftaran;
- b. Peta Pendaftaran sebagian hasil dari Prona, Sertifikat Masal dan
- b. Ajudikasi;
- c. Peta Instansi Pajak Bumi dan Bangunan (SISMIOP);
- d. Peta Tata Kota dari DTK;
- e. Peta Desa;

Peta dimana antaran peta yang satu dengan peta yang lain tidak ada keseragaman, dalam artian bidang tanah terlihat dalam satu peta belum tentu bahkan tidak terlihat dalam peta yang lainnya. Sehingga hal ini sangat memungkinkan timbulnya sengketa.

## **2. Manusia**

Terjadi karena adanya:

- a. Human error

Adanya kesalahan dan ketidak hati-hatian yang disebabkan oleh kecerobohan atau ketidak telitian dalam menerbitkan sertifikat tanah dari petugas pendaftaran tanah. Artinya petugas kurang meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sedangkan dokumen-dokumen

tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

b. Itikad tidak baik dari pemohon

Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dalam hal ini tugas Badan Pertanahan Nasional hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*contradictoire delimitate*).

Kedua hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih baik disengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan terjadinya sertifikat ganda.

### **3. Pemecahan atau Pemekaran Wilayah**

Terjadinya pemecahan atau pemekaran wilayah di Kuala Tanjung yang dulunya masih satu wilayah tetapi sekarang telah menjadi 2 wilayah yaitu kuala tanjung dan kuala indah yang berakibat terjadinya perubahan batas-batas wilayah.

### **4. Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Desa**

Proses pendaftaran hak atas tanah yang panjang, rumit, dan memerlukan banyak biaya membuat para pihak yang berkepentingan akan tanahnya melakukan berbagai cara agar segera memperoleh jaminan hak atas tanah berupa sertifikat. Selain itu, kelalaian ataupun kecurangan dari para pihak termasuk BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah dapat mengakibatkan timbulnya cacat hukum administrasi pada sertifikat tersebut. Akibat hukum terkait adanya sertifikat yang

cacat hukum administrasi dalam konsep hukum administrasi adalah “dapat dibatalkan”, “batal demi hukum”, atau “batal”. Proses pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut dapat melalui inisiatif dari pemerintah (BPN) ataupun atas pengaduan dari masyarakat yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat yang dimaksud. Hal semacam inilah yang sering menimbulkan sengketa yang tak sedikit menjadi konflik atau bahkan perkara di bidang petanahan.

#### **5. Adanya Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota/Kabupaten.**

Adanya tanah yang sudah disertipikatkan oleh BPN lalu terjadi Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota, sehingga timbul penguasaan-penguasaan baru (Undang-Undang menyatakan setelah penguasaan 20 tahun dapat jadi tanah hak) menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat. Sertipikat ganda jelaslah membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertipikat ganda adalah siapa yang berwenang membatalkan salah satu dari dua sertipikat. Dari faktor-faktor tersebut diatas langkah antisipasi BPN agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat maka perlu adanya:

##### **a. Peta pendaftaran yang lengkap yaitu Peta Tunggal.**

Awal terjadinya adalah pengukuran setiap petugas ukur datang kelapangan harus membuka peta. Apabila peta dilapangan hanya satu & lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi. Dimana peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertipikat ganda.

b. Administrasi pertanahan yang baik.

Dengan adanya administrasi pertanahan yang baik maka kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin.

**B. Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat hak atas tanah yang mengalami Tumpang Tindih Antara PT. INALUM Dengan Masyarakat Desa Lalang**

Dalam kehidupan kita ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak permasalahan terkait pertanahan yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum atas sebidang tanah seperti masih adanya sengketa dibidang pertanahan meskipun setelah terdaftarnya hak atas tanah. Seperti kasus yang terjadi di masyarakat Desa Lalang, masih ditemukan adanya sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih, yakni dimana terdapat dua/lebih sertifikat hak atas tanah yang berada pada sebidang tanah yang sama baik sebagian/seluruhnya.

Dari keadaan tumpang tindih ini mengakibatkan tidak ada kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah, karena sertifikat yang mengalami tumpang tindih ini apabila dapat dibuktikan sebaliknya bahwa ternyata tanah yang dimilikinya tersebut telah diterbitkan sertifikat terlebih dahulu sebelumnya sehingga objek tanah yang dimilikinya sama baik sebagian ataupun seluruhnya dengan pihak lain, maka dapat dikatakan bahwa tanah tersebut mengalami cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, sehingga terdapat kemungkinan atas tanah yang mengalami cacat hukum administrasi ini salah satu sertifikatnya dapat dibatalkan.

Hukum merupakan tata aturan (*order*) sebagai suatu system aturan –aturan (*rules*) tentang perilaku manusia. Dengan demikian hukum tidak menunjuk pada satu aturan tunggal, tetapi seperangkat aturan (*rules*) yang memiliki suatu

kesatuan sehingga dapat dipahami sebagai suatu system. Konsekuensinya adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan satu aturan saja. Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah, pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu. Dalam Pendaftaran Tanah, data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu :

1. Data Fisik mengenai tanahnya: Lokasinya, batas-batasnya. Luasnya bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data Yuridis mengenai haknya: Haknya apa, siapa pemegangnya, dan atau tidak adanya hak pihak lain.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah, maka UUPA menghendaki pendaftaran tanah itu diwajibkan kepada para pemegang hak untuk memberikan kepastian hukum. Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi :

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subjek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah. Khusus untuk tujuan pendaftaran tanah pertama yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum, meliputi :

- a. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum)
  - b. Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau disebut kepastian mengenai objek hak.
3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan berdasarkan Putusan Hakim yang sesuai dengan konsep Kepastian Hukum

Peranan hakim untuk memutuskan suatu perkara sangat diharapkan putusannya memiliki nilai kepastian hukum dan secara pasti dapat memecahkan persoalan, khususnya dalam masalah ini penyelesaian sengketa terkait hak atas tanah yang terjadi dimasyarakat dengan diajukannya melalui pengadilan agar fungsi hukum memandang hukum sebagai sarana rekayasa sosial, sarana pengintegrasian sosial dan terakhir sebagai sarana pengintegrasian sosial dan fungsi hukum terakhir bersifat humanis partisipatif. Penyelesaian konflik tersebut dapat diselesaikan secara pasti dan berkepastian hukum melalui suatu keputusan hakim yang mengedepankan prinsip perlindungan hukum secara tepat dan benar adanya. Melalui perkara-perkara yang dihadapkan kepadanya, keberadaan putusan diharapkan mencerminkan perasaan keadilan bangsa dan rakyat Indonesia.<sup>53</sup> Dengan kata lain, kebebasan Hakim berarti harus memperhatikan Pancasila, undang-undang, kepentingan para pihak dan ketertiban umum.

---

<sup>53</sup> Penjelasan Pasal 1 UU No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman



#### 4. Putusan Hakim Dalam Perspektif Kepastian Hukum

“Putusan Hakim yang baik adalah putusan yang menjamin kepastian hukum.” Menurut pandangan ini, hukum harus diterapkan sebagaimana adanya, tidak boleh ada pandangan pribadi dalam memutus perkara.<sup>54</sup> Hukum adalah hukum, apakah hukum yang diterapkan itu baik atau buruk, bukanlah tugas Hakim untuk menilai, karena yang menilai adalah urusan etik dan urusan politik (pembentukan hukum) dan pandangan ini ditunjang pula oleh asas universal bahwa Hakim wajib memutus perkara menurut hukum.<sup>55</sup>

Menurut Sudikno, ada 3 (tiga) tahapan seorang hakim sebelum memutuskan suatu perkara yaitu:

1. Mengkonstatir fakta-fakta;

Mengkonstatir Kata-kata adalah menilai benar tidaknya suatu peristiwa konkrit yang diajukan dipersidangan, baik perkara pidana atau perdata dan hal ini memerlukan pembuktian.

2. Mengkualifikasikan peristiwa;

Mengkualifikasikan Hakim Menilai Peristiwa Konkrit (Fakta-Fakta) adalah termasuk hubungan apa atau mana dengan mengelompokan atau menggolongkan peristiwa konkrit masuk dalam kelompok atau golongan dalam peristiwa hukum dengan jalan menerapkan peraturannya sebagai suatu kegiatan yang bersifat logis.

---

<sup>54</sup> Bagir Manan. 2008. *Menjadi Hakim Yang Baik*. Jakarta: Pusdiklat Teknis Peradilan Balitbang Diklat Kumdil MA-RI, halaman 50.

<sup>55</sup> Zudan Arif Fakrulloh. 2008. *Hakim Sosiologi Hakim Masa Depan*. Jakarta: Indomedia, halaman 45.

### 3. Mengkonstitusikan peristiwa hukum

Mengkonstituir atau mmberikan konstitusinya yakni hakim yang menentukan hukumnya, memberi keadilan yakni menentukan hukum dari suatu hubungan hukum antara peristiwa hukum dengan subjek hukum.<sup>56</sup>

Menurut pandangan kaum legalitas ini, penjabaran hukum dan keadilan adalah identik dengan undang-undang. Dengan demikian Hakim hanyalah corong undangundang. Baginya, yang menjadi Hakim hanyalah apa yang menjadi bunyi undangundang tersebut. Bagi masyarakat yang sudah maju dan berkembang, pandangan ini akan mempunyai banyak tantangan. Dalam prakteknya akan mudah terjadi diskrepansi (ketidakcocokan) antara hukum dengan kenyataan yang berlaku di masyarakat karena hanya menitikberatkan pada tercapainya kepastian hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, Bagir Manan juga berpendapat, bahwa pandangan ini (yang menekankan kepastian hukum) dapat dipandang sebagai terlalu normatif. Hukum, apalagi dipersempit menjadi hukum tertulis belaka, adalah hukum yang mencerminkan keadaan (sosial, ekonomi, politik), interest, dan berbagai latar belakang pada saat aturan itu lahir atau ditetapkan. Hukum semacam ini berhadapan dengan kenyataankenyataan baru yang mungkin berbeda dengan suasana hukum yang akan diterapkan. Menerapkan secara serampangan hukum tersebut demi kepastian hukum dapat berhadapan dengan rasa keadilan baik bagi pencari keadilan maupun masyarakat. Proses mengadili dalam kenyataannya bukanlah proses yuridis semata. Proses peradilan bukan hanya proses menerapkan pasal-pasal dan bunyi undang-undang, melainkan proses yang melibatkan perilaku-perilaku masyarakat dan berlangsung dalam suatu struktur

---

<sup>56</sup> H.A. Mukhsin Asyrof. 2006. "Asas-Asas Penemuan Hukum Dan Penciptaan Hukum Oleh Hakim Dalam Proses Peradilan", *Tesis*, Program Pascasarjana, Ilmu Hukum UI, Jakarta.

sosial tertentu. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, menurut Cardozo, bahwa dalam hal ada aturan hukum namun terjadi pertentangan antara kepastian hukum dengan keadilan dan kemanfaatan masyarakat. Tugas Hakim adalah menafsirkan aturan tersebut agar hukum tersebut dapat sesuai dengan keadaan-keadaan baru. Dengan menafsirkan maka dapat dipertemukan antara kepentingan kepastian (putusan berdasar hukum), dan kepentingan sosial dengan memberi makna baru terhadap hukum yang ada. Dilakukan dengan menemukan hukum (*rechtsvinding*, *legalfinding*) yang meliputi menemukan aturan hukum yang tepat, menafsirkan, melakukan konstruksi, dan lain sebagainya.

### **C. Hambatan dan Kendala Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih Antara PT. INALUM Dengan Masyarakat Desa Lalang**

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali dengan perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik interest. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua dan apabila tidak ada titik temu penyelesaian maka ini dikatakan sebagai sengketa yang secara garis besar terdapat dua kubu / pihak yang mempunyai pendirian masing-masing.

Sengketa tanah yang terjadi juga tidak terlepas dari perbedaan tafsir terhadap hak publik dan hak perorangan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hak publik antara lain wewenang pemberian sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan yang menyangkut hak perorangan dikarenakan proses peralihan hak.

Sengketa tanah yang timbul antara lain terkait dengan warisan, penerbitan sertifikat, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (jual beli, hibah), dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Sengketa tanah yang terjadi juga tidak terlepas dari perbedaan tafsir terhadap hak publik dan hak pemranpan yang diafnr dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hak publik antara lain wewenang pemberian sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan yang menyangkut hak perorangan dalam proses peralihan haknya.

Sebagai gambaran, pada saat Indonesia sedang dilanda krisis ekonomi dan bisnis properti terpuruk, maka kasus-kasus yang timbul dan sering mencuat ke permukaan adalah berkaitan dengan tanah baik itu mengenai penggusuran tanah untuk keperluan pembangunan, perumahan maupun industri yang didominasi oleh pihak-pihak yang kuat terhadap pihak-pihak yang lemah ekonominya.

Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik individu antar sesama terlebih dalam hal kepentingan masing-masing yang berbeda, hal-hal inilah yang menimbulkan dan mendatangkan dampak baik itu secara ekonomi, sosial, dan lingkungan. Secara ekonomis, sengketa tanah yang timbul telah memaksa pihak-pihak yang saing terlibat untuk mengeluarkan biaya dimana seinakin lama proses penyelesaian sengketa/konflik ini maka semakin besar pula biaya yang hams dikeiuarkan. Dalam ha! ini dampak kelanjutan yang beipotensi terjadi adalah penurunan produktifitas kerja atau usaha disebabkan karena selama sengketa berlangsung, pihak-pihak yang bersengketa hams mencurahkan tenaga dan pikiran dan meluangkan waktunya secara khusus.

Disatu sisi dalam masyarakat yang pluralisme yang mempunyai berbagai macam budaya adat dan istiadat di Indonesia, mereka yang masih memegang teguh dan mempercayai kebiasaan dari warisan nenek moyang/leluhur mereka dalam bersosialisasi atau bermasyarakat dan amat begitu kokoh dan penuh dengan kekeluargaan yang tinggi antara sesamanya sehingga dalam melakukan segala hal mengenai jual beli mereka masih menggunakan sistem tukar-menukar hasil tanah atau hasil kebun (*barter*) hal ini masih melekat disebagian kecil masyarakat kita di daerah pedalaman dan hal ini pula yang sebagian besar terjadi di dalam masyarakat kita dalam jual beli tanah yang masih menggunakan surat bukti atas hasil dari transaksi jual beli tanah dari si pemilik tanah dengan si pembeli tanah yang biasa disebut dengan segel.

Segel atau surat bukti jual beli dari penjual ke pembeli tanah tersebut masih merupakan suatu tanda sahnya jual beli di antara para pihak yang berkepentingan tetapi surat bukti ini tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat jika tidak diterbitkan sertifikat tanah yang merupakan bentuk dari surat kepemilikan resmi dari pemerintah bahwa tanah tersebut telah tercantum dan terdaftar di kantor pertanahan setempat dimana letak tanah itu berada.

Hal ini yang sering menimbulkan konflik di masyarakat kita di Indonesia bahwa tanah yang mereka miliki dari pembelian mereka atas tanah tersebut ternyata diserobot oleh pihak lain yang juga mempunyai kepentingan di atas tanah itu, akibatnya timbullah konflik/ sengketa tanah mengenai perebutan status kepemilikan yang sah atas tanah tersebut dan hal ini amat sangat memprihatinkan di kalangan masyarakat kita, karena masih minimnya pengetahuan masyarakat Indonesia akan pentingnya pendaftaran tanah yang

mereka memiliki agar dapat terhindar ataupun dapat mengurangi resiko tumpang tindih kepemilikan atas tanah yang sama.

Untuk menghindari sengketa suatu peralihan hak atas tanah dalam hal jual beli haruslah dipenuhi syarat formil dan syarat materiil yaitu :

1. Syarat Formil harus ditempuh sesuai dengan prosedur dan syarat yang ditetapkan yaitu dibuat oleh/ dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang ditunjuk dan juga harus dipenuhi pula syarat administrasi lainnya seperti diserahkannya sertifikat asli bagi yang sudah bersertifikat ataupun bukti lainnya.
2. Syarat Materiil:
  - a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya
  - b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk membeli hak atas tanah yang akan dibelinya.
  - c. Tanah yang akan dijual (boleh diperjual belikan dan tidak dalam keadaan sengketa).

Penyelesaian sengketa/konflik yang terjadi dalam bidang perdata, yang pada umumnya ditempuh adalah melalui jalur peradilan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang disebutkan bahwa kewenangan dan peradilan umum sesuai dengan ketentuan dalam Pasal-Pasal sebagai berikut:

1. Pasal 2 menyatakan bahwa Peradilan Umum adalah salah satu pelaksana kekuatan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya.
2. Pasal 6 Pengadilan terdiri dari:
  - a. Pengadilan Negeri yang merupakan Pengadilan Tingkat Pertama.

- b. Pengadilan Tinggi yang merupakan Pengadilan Tingkat Banding.
3. Pasal 50, Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.
4. Pasal 51 :
  - a. Pengadilan tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding.
  - b. Pengadilan tinggi juga bertugas dan berwenang mengadili di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan antar pengadilan negeri di daerah hukumnya.<sup>57</sup>

Peraturan Tanah Nasional atas Penyelesaian Sengketa atas Bukti Hak Kepemilikan Tanah;

#### 1. Konsep Ideal Penyelesaian Sengketa Pertanahan

- a. Kantor Pertanahan dapat membentuk suatu mekanisme tersendiri dalam menyelesaikan laporan sengketa tanah yang masuk dalam bentuk suatu divisi khusus untuk fokus menangani kasus-kasus sengketa tanah yang dalam hal ini divisi tersebut dapat membantu menginventarisasi jenis permasalahan dan menyusun strategi penyelesaiannya;
- b. Adanya peraturan tersendiri yang terbentuk secara sistematis sesuai hierarki peraturan perundang-undangan yang mendukung satu sama lain dalam hal menyelesaikan sengketa pertanahan baik dengan cara peradilan atau litigasi ataupun dengan ADR (*Alternative Dispute Resolution*) atau non-litigasi;<sup>58</sup> Menurut penulis hal ini bertujuan selain agar aparat hukum dapat lebih fokus menyelesaikan perkara sengketa

---

<sup>57</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum

<sup>58</sup> Adrian Sutedi. 2017. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 88.

pertanahan, juga dapat mengurangi beban perkara yang terdapat di Peradilan Umum ataupun Peradilan Tata Usaha Negara, agar waktu penyelesaian lebih efektif.

- c. Adanya upaya mempercepat proses penyelesaian sengketa dengan mediasi yang komprehensif antar para pihak yang bersengketa, juga koordinasi antar lembaga seperti Kantor Pertanahan dengan Kantor Kelurahan atau Kecamatan ataupun Kepala Kampung atau Desa untuk koordinasi mengenai bukti kepemilikan dan penguasaan agar menghindari misscommunication antar pemilik atas sebidang tanah.
  - d. Perlu adanya proses pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah yang lebih sederhana dan terjangkau agar masyarakat yang belum terlalu mengetahui proses pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah ataupun yang belum mempunyai kemampuan secara finansial dapat lebih mudah untuk mengurusnya.
2. Kepastian Data Pertanahan dari Kantor Pertanahan untuk melindungi hak pemilik tanah.
    - a. Adanya Pengaduan;

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan tata usaha negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.
    - b. Penelitian Dan Pengumpulan Data;



Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasaannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan (Mutasi) ;

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Sebelumnya Kepala Kantor Pertanahan setempat wajib mengadakan penelitian dan apabila terbukti adanya kekeliruan maka oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/ penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

d. Musyawarah;

Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dapat dilakukan penyelesaian secara musyawarah adalah merupakan langkah pendekatan yang dapat dilakukan terhadap para pihak yang bersengketa, dalam hal ini seringkali menempatkan pihak instansi/ Kantor Pertanahan sebagai pihak mediator dalam penyelesaian sengketa secara kekeluargaan, sehingga diperlukan sikap untuk tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi bukan berarti bahwa mediator itu harus bersikap pasif, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Rusmadi Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, halaman 17.

Berdasarkan keterangan dari masyarakat Desa Lalang, yang menjadi faktor penyebab sengketa tersebut adalah:

- a. Adanya pembebasan lahan yang tidak jelas kepemilikannya
- b. pada saat pembebasan tanah terjadi kesiaiaan ganti rugi terhadap orang yang bukan pemiliknya (tanah tidak dikuasai oleh pemiliknya)
- b. tanah yang diterlantarkan oleh pemiliknya sehingga pada saat pembebasan tidak ada ditempat
- c. pengurusan lahan masyarakat yang proses ganti ruginya belum tercapai kesepakatan antara perusahaan dan masyarakat pemilik lahan<sup>60</sup>.

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat di Indonesia. Fakta pertama yang dapat diajukan sebagai pendukung kebenaran pernyataan tersebut adalah banyaknya masyarakat yang menggantungkan penghidupan sehari-harinya pada tanah, baik untuk bertani, berkebun, maupun usaha-usaha lainnya dengan memanfaatkan tanah yang dimiliki. Fakta kedua, cukup banyak puia orang yang menggantungkan nasib hari depannya bahkan sampai kehidupan anak cucunya dengan menjadikan tanah sebagai aset investasi. Alasannya sederhana yaitu harga tanah akaii terus melambung akibat meningkatnya kebutuhan terhadap ketersediaai tanah, sementara luasan tanah yang tersedia tidak pemaii bertambah.

Masih banyak fakta-fakta Iain yang menunjukkan betapa strategisnya peran tanah bagi kehidupan manusia. Akibat perannya yang penting tersebut, tidak jarang r.yawa pun sering kali dipertaruhkan demi mempertahankan / mendapatkan hak milik atas tanah. Hanya saja sangat disayangkan bahwa

---

<sup>60</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Irwan selaku masyarakat Desa lalang, tanggal 22 juli 2023, pukul 10.30 WIB.

tingginya keberanian untuk mempertahankan / mendapatkan hak milik atas tanah tersebut tidak sebanding dengan rendahnya kesadaran untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat. Keadaan demikianlah yang pada akhirnya menjadi salah satu pemicu timbulnya sengketa/konflik terkait kepemilikan hak atas tanah.

Adapun tujuan dari adanya pendaftaran tanah, yaitu :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas suatu bidang, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar.
2. Menyediakan informasi atas suatu bidang, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan dari penjelasan diatas dapat dikatakan bahwa tanah merupakan hal utama dalam kehidupan manusia, hal ini akan memicu terjadinya perebutan tanah atau lahan dalam memenuhi kebutuhan hidup baik individu maupun berkelompok.

Kita sering dibingungkan dengan istilah "masalah" disamping istilah "sengketa". Suatu masalah dapat bersifat teknis semata-mata yang penyelesaiannya cukup berupa petunjuk-petunjuk teknis atau instruksi dinas yang biasanya merupakan cara pemecahan apabila sesuatu aparat pelaksana menemukan kesulitan teknis peraturan. Akan tetapi apabila yang mengajukan usul tersebut seorang warga masyarakat yang merasa dirugikan oleh karena suatu

penetapan seorang pejabat, misalnya : seorang pemohon hak milik ternyata hanya dikabulkan dengan hak guna bangunan atau hak lain, maka ini adalah tugas pelayanan masyarakat yang merupakan fungsi penyelesaian sengketa hukum atau masalah hak-hak atas tanah. Secara objektif substansi masalah pertanahan berpijak atau bertitik tolak pada ketidak serasian pandangan terhadap dua faktor, yaitu faktor manusia dan faktor tanah.

Menurut pasal 19 ayat (2) UUPA kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>61</sup>

Pemerintah wajib mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang ada di republik Indonesia agar masyarakat mendapatkan:

1. Kepastian hak atas Tanah, artinya dengan didirikan hak atas tanahnya akan diketahui status haknya, apakah status tanahnya itu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan sebagainya.
2. Kepastian subjek haknya, artinya dengan didaftarkan hak atas tanahnya akan diketahui siapakah yang menjadi pemiliknya. Kepastian tentang objek haknya sangat diperlukan, karena perbuatan mengenai tanah tersebut pada dasarnya hanya menimbulkan akibat yang dikehendaki jika dilakukan oleh pemiliknya sendiri

---

<sup>61</sup> Urip Santoso. 2012. *hukum agraria kajian komprehensif*. Jakarta: Kencana, halaman 23.

3. Kepastian objek haknya, artinya dengan didaftarkan hak atas tanahnya akan diketahui dengan pasti dimana letaknya, luas dan batas-batasnya. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, Penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan.

Dalam rangka penyelesaian masalah sengketa tersebut untuk memberikan perlakuan yang seimbang kepada para pihak diberikan kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai permasalahan tersebut. Di samping itu, dalam kasus-kasus tertentu mereka dapat diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri rumusan penyelesaian masalahnya. Dalam hal ini BPN hanya menindaklanjuti pelaksanaan putusan secara administratif sebagai rumusan

penyelesaian masalah yang telah mereka sepakati. Berdasarkan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, dengan demikian mediasi oleh BPN bersifat autoritatif.

Hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu, kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan. Hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif di lapangan. Apabila adanya penyelesaian pasti dengan sendirinya ada permasalahan yang harus diselesaikan, kasus tersebut bersumber pada sengketa perdata yang berhubungan dengan masalah tanah, dan dalam sengketa tersebut menyangkut pihak-pihak yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat. Dalam masalah sengketa tanah seperti halnya dengan masalah sengketa perdata lainnya, umumnya terdapat seorang individu yang merasa haknya di rugikan atau dilanggar oleh seorang individu lainnya. Pada umumnya prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi ini dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa yaitu dengan jalan menunjuk BPN sebagai seorang mediator dan disaksikan oleh saksi-saksi.

Sengketa Pertanahan secara substantif dapat dikelompokan sebagai berikut:

- a. Sengketa Hukum yaitu sengketa yang berkaitan dengan status hukum:

Subjeknya Perbedaan pandangan atau penilaian tentang pihak atau orang yang berhak atas suatu bidang tanah (data yuridis tanah - alas hak).

Objeknya Perbedaan pandangan atau penilaian tentang status tanah, status hak atas tanah, letak lokasinya, batas-batasnya (data fisik tanah) :

- 1) Sengketa Kepentingan yaitu yang berkaitan dengan perbedaan kepentingan.
- 2) Adanya perbedaan kebutuhan yang di upayakan untuk di wujudkan (bukan keinginan). Adanya perbedaan akses dan kemampuan untuk mewujudkan kebutuhan.

b. Sengketa penafsiran yaitu yang berkaitan dengan perbedaan penafsiran:

- 1) Domeinhukumdari suatu perilaku;
- 2) Konsekuensi hukum beserta akibatnya yang terjadi Sumber Sengketa pertanahan dapat dibedakan:
  - a) Tindakan Melawan Hukum, seperti:
    - a. Penyerobotan atau pendudukan tanah yang di punyai orang lain.
    - b. Pemindahan patok-patok tanda batas tanah.
    - c. Penyalahgunaan dokumen surat tanah atau Keputusan Hukum tertentu untuk menguasai tanah orang lain.
  - b) Keputusan Tata Usaha Negara seperti:
- 3) Pengcsahan berita acara pengumpulan dan pemeriksaan data fisik yang belum di sepakati.
- 4) Pembukuan data juridis atau fisik dalam buku tanah yang belum mempunyai kepastian hokum.
- 5) Penerbitan sertifikat yang data juridisnya (subjck haknya) belum pasti.
- 6) Surat keputusan Pemberian Hak/ijin pengadaan tanah.

c. Kebijakan pelaksanaan perundang-undangan negara

- 1) Pemberian akses yang tidak sama pada semua kelompok
- 2) Penekanan pada persaingan dalam perolehan hak atas tanah
- 3) Pembiaran terhadap penelantaran tanah
- 4) Pemarjinalan Hak wilayah masyarakat adat
- 5) Pematisiirian *Land Reform* yang mengakibatkan kesenjangan dan kemiskinan, yang menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah antara PT. INALUM dengan Masyarakat Desa Lalang adalah:
  - a. Legalitas kepemilikan lahan masyarakat yang kurang jelas.
  - b. Kurangnya tapal batas yang membatasi antara wilayah PT. INALUM dengan masyarakat setempat.
  - b. Keadaan tanah yang dilaporkan tidak sesuai antara yang dituntut dengan kenyataan yang ada dilapangan (luas maupun batas - batasnya)
  - c. Tuntutan tanpa adanya bukti-bukti kepemilikan yang jelas Pihak perusahaan sangat sulit untuk mengakomodir tuntutan masyarakat (karena biasanya mereka memilih menempuh jalur hukum).
  - d. Beralih tangannya antara perusahaan asing menjadi perusahaan pemerintah yang mengakibatkan dokumen atau sertifikat diperbaharui.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Ibnu Selaku Karyawan PT. INALUM, Sabtu, 30 juni 2023, pukul 15.00 WIB.



## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian Bab III di atas, maka disimpulkan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih antara PT. INALUM dengan Masyarakat Kuala Desa Lalang yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, kurang telitinya mengukur dan meletakkan tapal batas yang membatasi dua wilayah tersebut. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan wilayah yang ada di Desa Lalang Kab. Batu Bara.
2. Kepastian hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang memiliki sertifikat dalam kasus tumpang tindih sertifikat di Desa Lalang tersebut difokuskan pada perlindungan hukum represif, yaitu melalui Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum (disingkat Peradilan Umum),Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi dan Badan-badan khusus, sehingga dibutuhkan upaya-upaya yang dilakukan oleh BPN untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi tersebut.
3. Yang menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah antara PT. INALUM dengan Masyarakat Desa Lalang ialah Legalitas kepemilikan lahan

masyarakat yang kurang jelas, kurangnya tapal batas yang membatasi antara wilayah PT. INALUM dengan masyarakat setempat, Keadaan tanah yang dilaporkan tidak sesuai antara yang dituntut dengan kenyataan yang ada dilapangan (luas maupun batas - batasnya), Tuntutan tanpa adanya bukti-bukti kepemilikan yang jelas, Pihak perusahaan sangat sulit untuk mengakomodir tuntutan masyarakat (karena biasanya mereka memilih menempuh jalur hukum), beralih tangannya antara perusahaan asing menjadi perusahaan pemerintah yang mengakibatkan dokumen atau sertifikat diperbaharui.

## **B. Saran**

1. Dalam penyelesaian sengketa hendaknya sebisa mungkin dilakukan secara musyawarah karena banyak keuntungan yang dapat diperoleh antara lain prosesnya singkat dan tidak berbelit-belit, biaya relatif lebih murah dan juga waktunya relatif lebih singkat dibandingkan apabila penyelesaian sengketa dengan gugatan di pengadilan.
2. Hendaknya Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah mengarah kepada adanya Peta pendaftaran yang lengkap yaitu Peta Tunggal. Apabila peta dilapangan hanya satu dan lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi pendaftaran lagi atas bidang tanah yang sama. Dimana peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertifikat ganda. Dan juga adanya Administrasi pertanahan yang baik.

2. Kiranya Badan Pertanahan Nasional memberikan Hak Guna Usaha berdasarkan penelitian yang cermat. Serta dapat mengambil langkah yang bijaksana dalam menyelesaikan sengketa antara PT. INALUM dengan Masyarakat Desa Lalang.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi. 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Achmad Ali dan Wiwie Heryani. 2013. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Afzalurrahman. 1995. *Doktrin Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf.
- Amiruddin dan H.Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Bachtiar Effendi. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni, halaman.
- Boedi Harsosno. 1989. *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Fajar, dkk. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: pustaka pelajar.
- Herman Hermit. 2007. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar maju.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan : Pustaka Prima.
- Nae fandri Entiman. 2015. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah yang sudah bersertifikat*. Surabaya; Prestasi Pustaka.
- Mudjiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta: liberty.
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press.
- Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Suryana. 2015. *Metodologi Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Bali: Universitas Udayana Press.

Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

## **B. Jurnal**

Anggiat PP & Sudjito, ” Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah”, Artikel, 14 Februari 2019.

Buhmi. “Agraria Dan Pertanahan”, Jurnal. Vol. 5 No 1, Februari 2019.

Gade remaja, “Makna Hukum dan Kepastian Hukum”. UNIPAS. Vol.2 No. 1 Tahun 2014, hlm 1.

Herculanus Richardo Lassa, “Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa atas timbulnya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah”, *untan*, Vol. 11, No. 1 Tahun 2015.

Jayanti Reni, “Tumpang Tindih Penguasaan Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Masyarakat Terhadap Tanah Negara Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Skripsi Thesis*, Universitas Bangka Belitung. Tahun 2018.

Rahmi Arin Timomor,” Mengenal Pengertian, Fungsi dan Jenis Sertifikat Tanah”, Artikel, *Harian Analisa*, 31 Desember 2022.

Redaksi, ”Tumpang Tindih”, Artikel, *Harian Analisa*, Jum’at, 14 Oktober 2022.

## **C. Peraturan Perundang – undangan**

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Tugas Pemerintah Di Bidang Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Pasal 9 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 8, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 18, dan Pasal 19.

## **D. Internet**

<https://eprints.umm.ac.id/81812/3/BAB%20II.pdf.pdf>

## **PEDOMAN WAWANCARA**

### **Informan 1**

#### **1. Bagaimana hubungan Masyarakat Kuala Tanjung dengan PT. INALUM?**

##### **Jawaban Informan:**

sepanjang sejarahnya PT. INALUM berdiri pada tahun 1975 sampai dengan saat ini hubungan Masyarakat Kuala Tanjung dengan PT. INALUM itu baik, sebab mereka berkontribusi ke desa desa dan mereka memberikan semacam subsidi yang mana subsidi tersebut diberikan kepada masyarakat setempat, sehingga hubungan antara masyarakat dengan PT. INALUM sangatlah baik.

#### **2. Apa dampak dari pihak industri PT. INALUM kepada Masyarakat Kuala Tanjung terkait wilayah seputaran masih banyak pemukiman warga?**

##### **Jawaban informan:**

Dampak yang ditimbulkan dari PT. INALUM terhadap Masyarakat Kuala Tanjung itu menimbulkan kebisingan, polusi udara, dan limbah industri yang berbahaya bagi lingkungan dan persentuhan budaya yang bisa menimbulkan berbagai masalah sosial. Kehadiran industri tersebut menyebabkan mata pencaharian masyarakat tidak lagi terbatas pada sektor primer dalam memenuhi kebutuhan keluarganya, tetapi telah memperluas ruang gerak usahanya.

#### **3 Siapakah yang lebih dulu menempati wilayah seputaran Kuala Tanjung ?**

##### **Jawaban informan :**

PT. INALUM berdiri pada tahun 1975, dan PT. INALUM melakukan pembebasan lahan pada tahun 1974 dan mereka membentuk satu badan otorita jadi badan otorita itulah membebaskan lahan lahan seputaran yang akan dibangun pabrik industri, yang pastinya tetaplah Masyarakat yang terlebih dahulu menempati wilayah kuala tanjung ini.

**4. Apakah ada tanah Masyarakat Kuala Tanjung yang diambil alih oleh PT. INALUM?**

**Jawaban informan :**

Memang sebagian dari wilayah Kuala Tanjung sudah diambil alih oleh PT. INALUM tetapi mereka menyisakan sebagian wilayah untuk dihuni oleh penduduk.

**5. Bagaimana ganti rugi dari pihak PT. INALUM terhadap Masyarakat Kuala Tanjung setempat terkait tanah yang diambil oleh PT. INALUM?**

**Jawaban informan :**

Untuk masalah ganti rugi terhadap masyarakat Kuala Tanjung yang dilakukan PT. INALUM karna sebagai tanah masyarakat diambil untuk membangun pabrik mereka mengganti rugi berupa uang dan memberikan modal usaha untuk sebagian masyarakat yang kurang mampu di Kuala Tanjung ini.

**6. Bagaimana cara Masyarakat Kuala Tanjung menyelesaikan permasalahan tanah anatar masyarakat setempat dengan PT. INALUM?**

**Jawaban informan :**

kami menyelesaikan permasalahan itu dengan cara bermusyawarah terlebih dari kepada kepala desa dan badan lainnya untuk mencari jalan keluar permasalahan tersebut.

**7. Adakah sengketa tanah yang belum terselesaikan sampai saat ini antara masyarakat dan PT. INALUM ?**

**Jawaban informan:**

ada, dan sedang dalam tahap proses penyelesaian ke ranah hukum.

**8. Apakah ada sertifikat tanah yang tumpang tindih antara masyarakat dengan PT. INALUM ?**

**Jawaban informan:**

Sepengetahuan saya ada, yang mana sertifikat dari PT. INALUM dan Masyarakat Kuala Tanjung memiliki sertifikat yang serupa, tetapi antara pt inalun dan masyarakat yang lebih dulu terbit sertifikatnya ialah masyarakat dan sepengetahuan saya juga letak dari tanah di sertifikat tersebut berbeda.

**9. Apa penyebab terjadinya sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih antara masyarakat dengan PT. INALUM?**

**Jawaban informan:**

pada saat penyerahan badan otorita dari perusahaan asing kepada pemerintahan BUMN kurangnya tapal batas yang membatasi wilayah perusahaan dan wilayah penduduk sehingga mengakibatkan kesalah pahaman dan ada sebagian masyarakat yang merasa itu adalah lahan milik mereka.



**10. Bagaimana kepastian hukum terkait penyelesaian permasalahan tanah antara masyarakat dengan PT. INALUM?**

**Jawaban informan:**

Dapat terselesaikannya permasalahan tanah ini kami sebagai masyarakat melakukan musyawarah untuk mendapatkan atau mencari solusi yang mana setelah itu akan didiskusikan kepada pihak badan otorita pt inalum karna mereka sebagai penanggung jawab untuk permasalahan yang timbul antara masyarakat dan PT. INALUM.

Informan,

**Masyarakat Kuala Tanjung**

(  )

**Informan 2 :**

**1. Adakah permasalahan tanah yang timbul dalam membangun pabrik PT. INALUM?**

**Jawaban informan :**

Kemungkinan waktu dulu semasa perusahaan masih dipegang oleh negara asing ada permasalahan dalam membangun pabrik ini, tetapi permasalahan itu telah diselesaikan dan untuk sekarang ini ada pun permasalahan tanah pasti sedang dalam proses penyelesaian.

**2. Adakah tanah dari PT. INALUM yang dipergunakan oleh Masyarakat Kuala Tanjung tanpa seizin dari pihak PT. INALUM?**

**Jawaban informan :**

Adapun tanah yang di miliki oleh PT. INALUM untuk masyarakat seputaran tidak dapat sembarangan masuk ke wilayah wilayah tertentu pabrik, karna pabrik punya wewenang untuk hal itu.

**3. Apakah ada Masyarakat Kuala Tanjung keberatan atas berdirinya pabrik industri PT. INALUM karna berdiri di kawasan penduduk?**

**Jawaban informan :**

Pastinya ada, karna berdirinya pabrik akan menimbulkan dampak, baik itu dampak negatif dan dampak positifnya.

**4. Adakah tanah sengketa yang masih belum terselesaikan antara PT. INALUM dan Masyarakat Kuala Tanjung?**

**Jawaban informan :**

Untuk penyelesaian tanah sengketa sepertinya dalam tahap proses penyelesaian, dan menunggu hasil dari keputusan pengadilan yang mana kita tidak bisa mengetahui seberapa lama dapat terselesaikan.

**5. Apakah PT. INALUM dan Masyarakat Kuala Tanjung memiliki hubungan yang baik?**

**Jawaban informan :**

sejauh ini hubungan antara PT. INALUM dan masyarakat sangat baik, karna sebagian karyawan dari PT. INALUM pun ialah masyarakat masyarakat setempat.

Informan,

**PT. INALUM**

(  )  
IBNU



**PEMERINTAH KABUPATEN BATU BARA**  
**KECAMATAN MEDANG DERAS**  
**DESA LALANG**

Jln. Access Road  
Desa Lalang Telp : ( 0622-31951 ) Kode Pos : 21258

Desa Lalang, 07 Agustus 2023

Nomor :  
Sifat : Penting  
Lampiran : 1 (satu) berkas  
Perihal : **Surat Balasan**

Kepada Yth :  
Fakultas Hukum UMSU  
di-  
Medan

Dengan Hormat

Sehubungan dengan surat penelitian Mahasiswa dari Universitas Muhamadiyah Sumatera Utara Fakultas Hukum dengan Nomor: 1397/11.3.AU/UMSU-06/F/2023 yang tertanggal 04 Agustus 2023 dimana salah satu Mahasiswa/i Muhamadiyah Sumatera Utara Fakultas Hukum yang bernama :

Nama : IRYUNDA ZARINA  
NPM : 1906200141  
Semester : V111  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih.

Mengadakan Penelitian di Desa Lalang, Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batu Bara dan telah selesai.

Demikian hal ini kami sampaikan untuk dapat dipergunakan seperlunya .

KEPALA DESA LALANG

