

**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH YANG
DITERBITKAN DARI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP****RESOLUTION OF OVERLAPPING DISPUTES ON LAND RIGHTS ISSUED FROM
THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION****Harry Isha Febriyanto¹, Putra Hutomo², Refki Ridwan³**

Received: November 2024

Accepted: Desember 2024

Published: Januari 2025

Abstrak

Terbitnya sertifikat tumpang tindih hak atas tanah menimbulkan sengketa pertanahan yang melibatkan Kantor Pertanahan sebagai pejabat berwenang dan juga masyarakat pemilik hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisa penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan PTSL menggunakan Teori penyelesaian sengketa (Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin). Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi dokumentasi sumber bahan hukum mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan metode konstruksi hukum analogi. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan PTSL secara umum dapat dilakukan melalui prosedur administrasi yang merujuk pada Pasal 66 dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan dan putusan pengadilan untuk memberikan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yang bersengketa. **Kata kunci:** Hak atas Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Sengketa, Sertipikat Tumpang Tindih

Abstract

The issuance of certificates of overlapping land rights gives rise to land disputes involving the Land Office as the authorized official and also the community who own the land rights. This research aims to examine and analyze dispute resolution over overlapping land title certificates issued based on PTSL using dispute resolution theory (Dean G. Pruitt and Jeffrey Z. Rubin). This research uses a type of normative juridical research with a statutory approach, conceptual approach and case approach. The technique for collecting legal materials is carried out by studying documentation of sources of legal materials regarding the implementation of Complete Systematic Land Registration. The analysis technique for legal materials is carried out using grammatical legal interpretation and analogous legal construction methods. The results of the research can be concluded that resolving disputes over overlapping land title certificates issued based on PTSL can generally be carried out through administrative procedures that refer to Article 66 in the ATR/BPN Ministerial Regulation Number 11 of 2016 concerning Settlement of Land Disputes and court decisions to provide legal certainty of ownership of disputed land rights.

Keywords: Land Rights, Complete Systematic Land Registration, Disputes, Overlapping Certificates

¹ Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. Email: harryifebriyanto@gmail.com

² Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. Email: putrahutomo@pascajayabaya.ac.id

³ Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. Email: refkiridwan@pascajayabaya.ac.id

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari permukaan Bumi yang pengelolaannya dikuasai oleh negara untuk kemaslahatan rakyat (Aksar et al., 2023) sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik tahun 1945 yang menyatakan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Tanah diperlukan dalam kehidupan manusia, bukan hanya untuk memenuhi kebutuhan sandang pangan dan papan, bahkan untuk mati pun manusia masih memerlukan tanah. Hal ini menunjukkan bahwa tanah berhubungan erat dengan manusia (Ardiansyah et al., 2022).

Tanah dapat dikelola sebagai tempat hunian, lahan perkebunan, lahan kegiatan perekonomian dan lain sebagainya (Kusumah, 2017). Tanah dianggap memiliki nilai jual dan nilai investasi yang cukup meyakinkan karena harga jualnya yang relatif meningkat signifikan setiap tahun apalagi jika tanah tersebut berada di lokasi strategis dan diukung oleh akses yang mudah seperti dekat kawasan perekonomian dan Pendidikan (Anggraeni et al., 2023).

Di Indonesia, tanah diatur oleh Hukum Agraria dan menjadi salah satu objek yang memiliki pengaturan cukup kompleks, baik dari cara perolehan, pengelolaan hingga pada penyelesaian sengketa yang sering ditimbulkan akibat kepemilikan hak atas tanah (Hartana et al., 2019). Hukum agraria sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA mengatur aspek yuridis tanah yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah (Harsono, 2020).

Dalam rangka mewujudkan kehidupan masyarakat yang sejahtera, pemerintah memberlakukan dan menetapkan kewajiban pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah (Budiman et al., 2023). Pendaftaran tanah ini menjadi jaminan kepastian hukum yang diselenggarakan Pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Pendaftaran tanah sebagai bentuk jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi rakyat selanjutnya diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini jaminan kepastian hukum bersifat *rechtscadaster* yang berarti kepastian hukum hanya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan (Djohan Oe, 2015). Hal ini sebagaimana dipertegas dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan tiga hal utama dalam pendaftaran tanah meliputi 1) Pengukuran,

perpetaan dan pembukuan tanah; 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; dan 3) Pemberian surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi pemegang hak atas tanah, juga berfungsi untuk mengetahui status hak atas bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Statistik Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) per tahun 2021 mencatat ada 72.315.659 sertifikat tanah yang telah terdaftar dengan total luas 30.960.765 hektar. Tanah tersebut terdiri dari 66.011.341 SHM; 15.770 SHGU; 5.320.176 SHGB; 800.246 SHP; 5767 Sertipikat Hak Pengelolaan dan 162.338 Sertipikat Tanah Wakaf. Data ini membuktikan bahwa berbagai program pemerintah telah membuahkan hasil, baik melalui pendaftaran tanah secara sporadik maupun melalui program Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Rasyid & Winanti, 2023).

Mongeri (2018) telah meneliti faktor yang menyebabkan sertipikat hak milik ganda atas tanah di Kota Padang. Sejalan dengan Hardhani (2019) yang meneliti faktor penyebab timbulnya Sertipikat ganda pada perkara nomor 67/G/2017/PTUN.SMG. Dalam penelitian Saluling (2022) dijelaskan mengenai bentuk tanggung jawab pihak Badan Pertanahan Nasional di Kota Manado atas terbitnya sertipikat ganda pada masa pemblokiran. Sementara Prasetya (2023) menjelaskan penyelesaian permasalahan Sertipikat Ganda serta akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya Sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Pati. Sejalan dengan Aktiva (2023) yang menganalisis penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda.

Penelitian terkait sengketa tumpang tindih sertipikat hak atas tanah umumnya mengkaji faktor penyebab, kendala dan prosedur penyelesaian. Padahal, Kantor Pertanahan menjadi faktor utama terbitnya sertipikat hak atas tanah. Oleh karena itu, perlu dilakukan pengkajian lebih lanjut rumusan masalah mengenai penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan PTSL.

METODOLOGI

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normative, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan (Sunggono, 2018). Pendekatan dalam penelitian ini adalah Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan Pendekatan kasus (*case approach*) (Marzuki, 2018).

Sumber bahan-bahan hukum primer dalam penelitian ini, terdiri dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Indonesia; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah; Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan; dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi dokumentasi dengan cara mengidentifikasi dan menginvestasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji (Soekanto & Mamudji, 2019). Analisis bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara penafsiran hukum gramatikal dan teknik konstruksi hukum analogi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dasar hukum pelaksanaan PTSL terus mengalami penyempurnaan substansi atau materi untuk menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya (Syuib & Aulia, 2021). Dasar hukum PTSL yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan

Pendaftaran Tanah Sistematis. Landasan hukum terkait pelaksanaan pendaftaran tanah dan PTSL dapat dirinci yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Arti dari Pasal ini adalah dalam suatu konsep hukum hubungan yang terjalin antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan menyatakan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Maksud dari pasal diatas adalah bahwa seluruh kekayaan alam yang ada di wilayah negara Republik Indonesia digunakan demi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Pasal 19 UUPA mengatur:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”.

Pendaftaran dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian, pendaftaran tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan, status dari haknya, serta bebanbeban apa yang berada di atas tanah yang bersangkutan) dan yang terakhir menghasilkan sertipikat (sebagai alat pembuktian yang kuat). Adapun kepastian hukum dalam pendaftaran tanah antara lain (Ayu et al., 2022).

- a. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
- b. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak);
- c. Kepastian hukum mengenai haknya

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah, oleh sebab itu merupakan kewajiban pemegang hak yang bersangkutan dan harus melaksanakannya secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut menurut UUPA serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.

4. Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia

Intruksi Presiden menunjukkan bahwa Program PTSL ini telah disetujui oleh Pemerintah, sehingga dalam pelaksanaannya harus patuh dan taat terhadap Undang-undang yang mengatur. Intruksi ini diterbitkan untuk mempercepat pelaksanaan PTSL di seluruh Indonesia dengan melibatkan:

- a. Pemerintah Daerah
- b. Kementerian/Lembaga terkait
- c. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Instruksi ini menargetkan agar seluruh bidang tanah di Indonesia dapat terdaftar dan tersertifikasi dalam rangka mendukung pembangunan nasional dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Program PTSL sangat istimewa karena sangat didukung oleh Presiden, oleh karena itu bagi lembaga yang memiliki wewenang untuk melaksanakan program ini diharapkan dapat mewujudkan sebuah tertib administrasi dan tertib hukum dalam bidang Agraria.

5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan ini diterbitkan untuk mengatur tata cara pelaksanaan PTSL, mulai dari perencanaan, pengukuran, inventarisasi, hingga penerbitan sertifikat. Peraturan ini menegaskan PTSL sebagai program strategis nasional yang dilakukan secara serentak, terintegrasi, dan mencakup semua bidang tanah tanpa terkecuali.

6. Peraturan Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

Mengatur peralihan sertifikat tanah fisik ke sertifikat elektronik, yang mendukung modernisasi administrasi pertanahan, yang terkait erat dengan percepatan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 ayat (1) dijelaskan:

“Sertifikat tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik yang disebut Sertifikat Elektronik.”

Pasal ini menjelaskan bahwa sertifikat yang diterbitkan melalui PTSL dapat langsung diintegrasikan ke sistem sertifikat elektronik ini untuk meningkatkan efisiensi administrasi.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan pemerintah ini memperbarui beberapa aspek pendaftaran tanah untuk mendukung kemudahan berusaha dan kepastian hukum, termasuk percepatan PTSL. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 84 dan Pasal 87.

Pasal 84

- (1) Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- (2) Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik.
- (3) Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- (4) Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- (5) Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian

Pasal ini memperkuat dasar hukum pelaksanaan program PTSL yang bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di suatu wilayah secara menyeluruh, memastikan kepastian hukum atas tanah, dan menciptakan administrasi pertanahan yang tertib.

Pasal 87

- (1) Dalam rangka percepatan Pendaftaran Tanah maka pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang Tanah.
- (2) Dalam hal pemilik bidang Tanah tidak mengikuti Pendaftaran Tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik bidang Tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadik.

Pasal ini menegaskan pentingnya sinergi antara pemerintah pusat dan daerah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Hal ini termasuk pengumpulan data fisik dan yuridis, pengawasan proses pengukuran dan pemetaan, hingga penerbitan sertifikat. Dukungan dari pemerintah daerah membantu mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah secara nasional.

Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Hak atas tanah dapat diperoleh melalui peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA (Tomasoa et al., 2021). Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memohonkan dan mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat (Andhika, 2020). Pemberian hak milik atas tanah harus memenuhi persyaratan permohonan hak milik atas tanah yaitu (Murad, 2017):

1. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas meterai yang cukup
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak
5. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah
6. Fotocopy tanda daftar SPPT, PBB, Surat Setoran Bea (SBB), BPHTB dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
7. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau PPh

Permohonan Hak Milik dilampiri dengan (Parmono et al., 2024):

1. Mengenai Pemohon:
 - a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - b. Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukkannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai Tanahnya:
 - a. Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
 - c. Surat lain yang dianggap perlu.
 - d. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah semua berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan hak milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perolehan atau peralihan hak-hak atas tanah memiliki perbedaan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, penyerahan (*Levering*) untuk benda tetap dilakukan secara bertahap dengan melakukan penyerahan bendanya secara nyata (surat-surat tanah) kemudian penyerahan secara yuridis. Sedangkan setelah berlakunya UUPA, baik penyerahan secara nyata maupun yuridis dilaksanakan sekaligus dihadapan PPAT, dalam memperoleh hak atas tanah, hak tersebut beralih/berpindah atau dilepaskan karena adanya suatu perbuatan hukum (Tanri et al., 2020).

Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, antar individu dan badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga peraturan hukum terkait penguasaan atau pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah (Bachtiar, 2017). Timbulnya sengketa pada dasarnya bermula dari pengaduan suatu pihak tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, dengan harapan dapat diselesaikan secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (Murad, 2018).

Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, mengakibatkan ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing (Pangidoan et al., 2022). Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata juga menjadi permasalahan, karena ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, memikul beban paling berat (Rohmad, 2018).

Permasalahan lainnya adalah terkait legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah (Hutomo et al., 2024). Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mengaku telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja (Salindeho, 2017).

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Menurut pasal tersebut, sertipikat menjadi tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar (Harsono, 2020).

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa, sebagai contoh konkretnya antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Hal ini sejalan dengan teori penyelesaian sengketa, yang menurut Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin sengketa adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dapat dicapai secara bersama (Pruitt & Rubin, 2014).

Sehubungan dengan hal ini, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud dapat diberikan penyelesaian kepada yang berekepentingan (masayarakat dan pemerintah) (Wiradi, 2019). Sengketa tanah yang dibiarkan berlarut-larut dan tidak ada penyelesaian menyebabkan banyak pihak yang dirugikan melakukan gugatan ke pengadilan (Wahid, 2018). Padahal dalam teori penyelesaian sengketa, prosedur penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua proses yaitu proses litigasi di dalam pengadilan dan proses non litigasi di luar pengadilan (Usman, 2016).

Cara penyelesaian sengketa pertanahan yang telah ditempuh selama ini adalah melalui pengadilan litigasi dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan non litigasi (Muhibbin & Amin, 2023). Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur pengadilan bertujuan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, maka dari itu penyelesaian di luar pengadilan justru yang diutamakan adalah perdamaian dalam mengatasi sengketa yang terjadi diantara yang bersengketa dan bukan mencari pihak yang benar atau salah. Jika harus mencari yang benar dan yang salah tidak akan menghasilkan keputusan yang benar dan yang salah tidak akan menghasilkan keputusan yang menguntungkan para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian melalui jalur litigasi tidak dapat selalu menjanjikan keadilan, sedang jalan damai (nonlitigasi) juga tak mudah untuk ditempuh. Berdasarkan teori penyelesaian sengketa, dapat dianalisa bahwa naiknya gugatan terhadap tumpeng tindih kepemilikan sertifikat hak atas tanah sebagaimana yang terjadi pada putusan PTUN Makassar Nomor 12/G/2021/PTUN.Mks, putusan PTUN Semarang Nomor 28/G/2021/PTUN.SMG, dan Putusan PTUN Bandung Nomor 144/G/2020/PTUN.BDG menjadi pilihan terakhir yang harus ditempuh oleh Penggugat untuk mendapatkan keadilan dan kepastian status hukum atas sertifikat hak atas tanah yang

dimilikinya. Bahkan, dalam kasus PTUN Makassar Nomor 12/G/2021/PTUN.Mks, penggugat sebelumnya telah melakukan upaya klarifikasi kepada Tergugat, namun upaya ini nihil, sehingga mengharuskan Penggugat untuk menempuh jalur hukum.

Dapat dianalisa berdasarkan tahapan dalam teori penyelesaian sengketa, upaya penggugat untuk melakukan gugatan terhadap sengketa pertanahan yang dihadapinya setelah sebelumnya melakukan upaya klarifikasi terhadap Tergugat diartikan sebagai *Contending* (bertanding) untuk mendapatkan solusi dari permasalahan yang dihadapi. Maka dari itu penyelesaian dan pencarian solusi terhadap masalah sengketa tanah ini harus diselesaikan dengan hati-hati, agar pencapaian solusi yang bijak dan tidak menimbulkan masalah baru serta semangkin membuat kedua belah pihak merasa dirugikan, tidak hanya dari segi waktu termasuk juga materi (uang) untuk menyelesaikan masalah sengketa.

Penyelesaian diluar pengadilan atau lebih dikenal dengan istilah non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan tanpa adanya keputusan hakim atau lembaga pemerintahan lainnya didasarkan pada kesepakatan bersama oleh para pihak yang bersengketa. Sehingga penyelesaian sengketa alternatif diluar pengadilan (Non Litigasi) dalam sistem hukum Indonesia lebih dikenal dengan istilah *Alternatif Dispute Resolution* (ADR).

Penyelesaian sengketa tanah menggunakan mekanisme ADR dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa jo Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan berbagai ketentuan hukum penyelesaian sengketa lainnya seperti Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang telah diganti oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. ADR dikembangkan oleh para praktisi hukum dan akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi merupakan penyelesaian yang sifatnya sukarela, karena BPN sebagai mediator hanya memfasilitasi bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketanya melalui jalan damai. Walaupun demikian, cara ini sangat dianjurkan untuk ditempuh sebelum para pihak melakukan penyelesaian melalui jalur hukum. Hal ini juga ditegaskan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mewajibkan para pihak untuk menempuh mediasi sebelum sengketa tersebut diputus oleh hakim.

Meskipun dalam mediasi tersebut tidak mewajibkan untuk menghasilkan perdamaian, namun sekiranya mediasi wajib untuk dilakukan. Oleh karena itu, BPN berupaya untuk dapat memberikan ruang bagi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa melalui upaya mediasi di luar pengadilan untuk menekan/mengurangi kasus-kasus pertanahan yang semakin kompleks. Upaya penyelesaian sengketa pertanahan tidak sekedar menyelesaikan sengketa tanah antara orang perorangan atau Badan Hukum, akan tetapi tujuan yang paling utama adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah serta memberikan keadilan bagi seluruh rakyat.

Penyelesaian sengketa terkait tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang muncul dalam program PTSL menjadi isu penting dalam sistem tata kelola tanah di Indonesia. Faktor teknis dan administratif dalam pelaksanaan menjadi penyebab konflik kepemilikan, khususnya jika proses identifikasi tanah kurang verifikasi atau minimnya partisipasi warga. Penyebab utama tumpang tindih sertipikat lainnya adalah ketidakakuratan data fisik dan yuridis dalam proses PTSL. Padahal, berdasarkan Pasal 19 UUPA, data fisik dan yuridis yang valid adalah prasyarat dalam penerbitan sertipikat.

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat tanah yang diterbitkan sesuai prosedur dianggap sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Apabila terjadi tumpang tindih sertipikat dalam konteks PTSL, sertipikat yang diterbitkan lebih baru cenderung dianggap kurang kuat secara hukum dibandingkan dengan sertipikat yang lebih awal diterbitkan, selama prosesnya sesuai prosedur dan bebas cacat hukum.

Berkaitan dengan hal tersebut, mekanisme hukum yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa tumpang tindih sertipikat ini adalah melalui prosedur administrasi dan pengadilan. Penyelesaian administrasi dilakukan melalui BPN dengan merujuk pada Pasal 66 dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Dalam hal ini, BPN berwenang untuk memeriksa, mencabut, atau memperbaiki sertipikat tumpang tindih jika ada kesalahan administratif. Pasal 84 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 menganjurkan pendekatan musyawarah mufakat atau mediasi sebagai upaya untuk menghindari proses hukum yang berlarut-larut di pengadilan. Jika upaya administratif tidak membuahkan hasil atau jika sengketa melibatkan kepentingan hukum yang lebih luas, maka jalur peradilan menjadi solusi. Pengadilan berwenang memutuskan keabsahan sertipikat berdasarkan bukti-bukti dari masing-masing pihak dengan menilai validitas dokumen kepemilikan berdasarkan asas pembuktian dan prinsip hukum pertanahan.

Dari ketiga kasus penelitian ini ditemukan fakta bahwa Penggugat pada ketiga kasus sengketa sertipikat tumpang tindih telah melakukan upaya administrative sebelum kemudian

melakukan gugatan ke Pengadilan. Upaya administrative yang dilakukan oleh para penggugat pada ketiga kasus tersebut bertujuan untuk mengklarifikasi adanya kekeliruan yang dilakukan oleh petugas BPN dalam hal pengukuran data fisik dan data yuridis terhadap tanah yang didaftarkan melalui PTSL.

Hal ini sebagaimana pada Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.Mks dengan objek gugatan SHM Nomor: 00966/ Desa Lowa, tertanggal 25 Oktober 2017, Surat Ukur Nomor 01734/Lowa/2017, tertanggal 14 Agustus 2017, luas 2896 M2 atas nama Andi Nurmaya Aroeng yang diterbitkan melalui proses PTSL, diketahui tumpang tindih dengan SHM No.00346, Tertanggal 07 Desember 2011 dengan luas 16.763 M2 atas nama Elty Liana Palinoan selaku Penggugat, sebelumnya adalah milik Anak Agung Gede Eka Putra, terletak di Dusun Barang-barang Desa Lowa Kecamatan Bontosikuyu Kabupaten Kepulauan Selayar Sulawesi Selatan. Adanya sertifikat tumpang tindih atas nama Andi Nurmaya Aroeng dengan Penggugat diketahui pada tanggal 15 November 2020 karena ada pihak yang mengaku menguasai obyek tanah berbatasan dengan tanah Penggugat yaitu Mr. Jean Philippe Andre Thomas melakukan kegiatan menebang pohon dan memasang patok tanda batas. Penggugat kemudian memenuhi undangan penyidik Polres Kabupaten Selayar untuk klarifikasi terhadap laporan Mr Jean Philippe Andre Thomas perihal hal tersebut. Sebagai upaya penyelesaian sengketa, setelah Penggugat mengetahui adanya Sertipikat (obyek Sengketa), tanggal 27 November 2020 melalui Tim Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Permohonan klarifikasi dan Sanggahan kepada Badan Pertanahan Kabupaten Kepulauan Selayar yang dalam perkara ini menjadi Tergugat, yang diterima oleh A. Hartawan, SE (Kaur Umum dan Kepegawaian). Namun demikian, sampai diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, Tergugat tidak pernah menjawab surat tersebut. Oleh karena langkah administratif yang telah dilakukan Penggugat tidak mendapatkan jawaban dari pihak Tergugat, maka sengketa sertifikat tumpang tindih atas nama Andi Nurmaya Aroeng yang diterbitkan oleh Tergugat melalui PTSL pun diajukan Gugatan Pembatalan Sertipikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, pada tanggal 3 Februari 2021.

Begitu juga pada putusan Nomor 28/G/2021/PTUN.SMG dengan objek sengketa SHM Nomor: 00898/ Desa Karangpakis, tanggal 11 Desember 2017, dengan Surat Ukur Nomor: 00634/Karangpakis/2017 tanggal 21 Nopember 2017, terletak di RT 04 RW 02, Blok 052, Desa Karangpakis, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap, seluas 1.164M², atas nama Iksanudin dan Ahmad Sahudin, yang tumpang tindih dengan sertifikat tanah wakaf seluas 707m² di RT. 02 RW. 04 (kini menjadi RT. 04 RW. 05), Desa Karangpakis, Kecamatan Nusawungu untuk Masjid Arohmat/Ar-Rohmat dengan Sertipikat Tanah Wakaf No. 03/Desa Karang Pakis dengan Surat Ukur tanggal 20 Mei 2000 Nomor: 03/2000 luas 707 M2 yang diterbitkan oleh kantor

Pertanahan Kabupaten Cilacap tanggal 23 Februari 2001, berasal dari SHM Nomor: 79 dan Akta Ikrar Wakaf tanggal 22 Juni 1999 No. W2/106/VI/1999. Para penggugat yang merupakan para ahli waris dari Almarhum Achmad Sadzali, pada tanggal 8 Februari 2021 telah mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagaimana Surat Nomor: 04/B/DIM/II/2021 tanggal 8 Februari 2021 yang pada pokoknya memohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk membatalkan SHM Nomor: 00898/ Desa Karangpakis seluas 1.164M², atas nama Iksanudin dan Ahmad Sahudin. Namun demikian, karena surat permohonan selama 10 hari kerja tidak ditanggapi oleh Tergugat, Para Penggugat mengajukan banding administratif kepada Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Jawa Tengah pada tanggal 25 Februari 2021, yang mana setelah 10 hari kerja Banding Administratif tersebut ternyata juga tidak mendapat jawaban pasti. Setelah seluruh Upaya Administratif baik Keberatan Administratif maupun Banding Administratif telah ditempuh, dengan tidak adanya tanggapan atau jawaban pasti dari Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Jawa Tengah maka dapat dianggap bahwa Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Jawa Tengah menolak upaya administratif berupa banding administratif yang diajukan oleh Para Penggugat. Karena itu, pada tanggal 19 Maret 2021, Para Penggugat mendaftarkan gugatan aquo di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

Guna meminimalisir terjadinya sengketa tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui program PTSL, para ahli hukum kemudian mengusulkan peningkatan pemanfaatan teknologi dalam proses verifikasi data PTSL. Hal ini dapat dilakukan dengan memanfaatkan teknologi seperti sistem informasi geospasial dan pemetaan satelit agar dapat membantu BPN dalam menjamin akurasi data fisik dan yuridis yang digunakan, sehingga tujuan PTSL untuk secara sistematis mengurangi konflik tanah dapat terwujud. Kemudian, juga diperlukan partisipasi masyarakat yang peka terhadap pelaksanaan PTSL itu sendiri. Dengan memberikan sosialisasi yang memadai dan pelibatan masyarakat di setiap tahap pendaftaran tanah diharapkan dapat meminimalkan konflik di masa mendatang karena pihak-pihak yang mungkin sudah memiliki hak atas tanah yang akan di daftarkan melalui PTSL dapat mengajukan keberatan sebelum sertipikat tanah diterbitkan. Hal ini sejalan dengan prinsip transparansi dalam pengelolaan pertanahan yang dijamin UUPA dan berbagai peraturan terkait PTSL.

Secara keseluruhan, penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui PTSL memerlukan pendekatan komprehensif yang melibatkan administrasi, mediasi, dan peradilan jika diperlukan. Kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan teknologi menjadi kunci untuk mencapai tujuan utama dari PTSL yaitu memberikan kepastian hukum yang adil kepada seluruh pemilik tanah.

SIMPULAN

Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan PTSL secara umum dapat dilakukan melalui mekanisme hukum dengan prosedur administrasi dan pengadilan. Penyelesaian administrasi dilakukan melalui BPN dengan merujuk pada Pasal 66 dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Apabila upaya administratif tidak membuahkan hasil atau jika sengketa melibatkan kepentingan hukum yang lebih luas, maka jalur peradilan dapat menjadi solusi. Pengadilan berwenang memutuskan keabsahan sertipikat berdasarkan bukti-bukti dari masing-masing pihak. Pengadilan akan menilai validitas dokumen kepemilikan berdasarkan asas pembuktian dan prinsip hukum pertanahan. Dengan demikian, kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan teknologi dalam pencatatan pendaftaran tanah menjadi kunci untuk mencapai tujuan utama dari PTSL.

Kantor Pertanahan disarankan untuk dapat melakukan kajian ulang dan memverifikasi data agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat pelaksanaan PTSL atau sertifikasi massal. Langkah ini merupakan bagian dari upaya Kantor Pertanahan untuk memberikan perlindungan hukum yang adil kepada seluruh masyarakat yang menjadi pemilik hak atas tanah sesuai dengan amanat UUPA. Hal ini dapat dilakukan dengan memanfaatkan teknologi dalam proses pencatatan bukti ukur pendaftaran tanah secara elektronik, sehingga dapat memberikan transparansi kepada masyarakat terhadap bidang-bidang tanah yang memang belum memiliki sertipikat. Pemanfaatan pendaftaran tanah secara elektronik juga diharapkan dapat memudahkan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah sekaligus memverifikasi bidang tanah yang akan didaftarkan secara lebih akurat dan bebas dari sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Aksar, Dinata, U., Shaleh, A. I., Az-Zahra, F., Ambarwati, A., & Putri, M. (2023). Rekonstruksi Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 5(3), 537–549.
- Aktiva, G. T. (2023). *Penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda di kelurahan gajah mungkur*. Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman Guppi.
- Andhika, M. (2020). Tanah Performance of the Land Office of Kendal Regency in the Implementation of Soil Registration To Ensure the Legal Certainty of. *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 3, 228–244.
- Anggraeni, D., Widjajaatmadja, D. A., & Koto, Z. (2023). Kepastian Hukum Penerbitan Sertipikat Ganda Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(8), 2017–2031.
- Ardiansyah, G. M., Mangku, D. G. S., & Yulianti, N. P. R. (2022). Penyelesaian Sengketa

- Kepemilikan Sertifikat Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Sengketa Tanah Di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi). *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(2), 260–276.
- Ayu, G., Kosalya, A., Agung, A., Dewi, S. L., Luh, D., & Suryani, P. (2022). Penyelesaian Sengketa Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018. *Jurnal Analogi Hukum*, 4(1), 76–81.
- Bachtiar, E. (2017). *Praktek Jual Beli Tanah*. Rajawali Press.
- Budiman, J. E., Furguson, F., & Angie, A. (2023). Juridical Analysis for Legal Holders of Property Rights Certificates in Cases of Overlapping of Land. *HERMENEUTIKA : Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 164.
- Djohan Oe, M. (2015). Tugas dan Fungsi Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah. *Pranata Hukum*, 10(1), 62–74.
- Hardhani, V. M. (2019). *Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan Atas Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi Putusan Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG)*. Universitas Brawijaya.
- Harsono, B. (2020). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Djambatan.
- Hartana, H. J., Suwitra, I. M., & Widiati, I. A. P. (2019). Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. *Jurnal Analogi Hukum*, 1(3), 294–299.
- Hutomo, P., Yuhelson, H., & Ismed, M. (2024). Ownership of Flat Units For Foreigners in The Agrarian Legal Order. *Pena Justisia*, 23(1).
- Kusumah, H. (2017). *Hukum Agraria I*. Gramedia Pustaka Utama.
- Marzuki, P. M. (2018). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Mongeri, N. (2018). *Peran Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Kota Padang dalam Menyelesaikan Permasalahan Sertifikat Hak Milik Ganda di Kota Padang*. Universitas Andalas.
- Muhibbin, M., & Amin, A. M. (2023). *Pemberantasan Mafia Tanah*. Eurika Media Aksara.
- Murad, R. (2017). *Administrasi Pertanahan*. Mandar Maju.
- Murad, R. (2018). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni.
- Pangidoan, D., Franciska, W., & Hutomo, P. (2022). Analisis Yuridis Dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Negeri. *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum*, 1(2), 105–119.
- Parmono, A., Rachmati, A. M. A., & Nabilah. (2024). Implementasi Program PTSL Sebagai Solusi Efektif Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Jember. *Journal Of Indonesian Social Society (JISS)*, 2(2), 100–106.
- Prasetya, B. R. (2023). *Tinjauan yuridis penyelesaian sengketa sertipikat ganda sebagai bukti hak kepemilikan tanah di kabupaten Pati*. Universitas Islam Sultan Agung.
- Pruitt, D. G., & Rubin, J. Z. (2014). *Konflik Sosial*. Pustaka Pelajar.
- Rasyid, M. R., & Winanti, A. (2023). Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022). *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan*, 17(4), 2271.

- Rohmad, A. (2018). *Paradigma Resolusi Konflik Agaria*. Walisongo Press.
- Salindeho, J. (2017). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika.
- Saluling, D. D. (2022). *Penerbitan Sertipikat Ganda Hak atas Tanah pada Masa Pemblokiran di Badan Pertanahan Nasional Kota Manado*. Universitas Hasanuddin.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2019). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Remaja Rosdakarya.
- Sunggono, B. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada.
- Syuib, M., & Aulia, S. D. (2021). Implementasi PTSL Sebagai Upaya Pencegahan Konflik Pertanahan Di Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar. *Jurnal Justisia : Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial*, 6(2), 217.
- Tanri, A., Eko Turisno, B., & Paramita Prabandari, A. (2020). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Notarius*, 13(2), 777–787. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31166>
- Tomasoa, G. P. T., Tjoanda, M., & Matuankotta, J. K. (2021). Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2523 K/Pdt/2015). *TATOHI: Jurnal Ilmiah Hukum*, 1(3), 206–219.
- Usman, R. (2016). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Citra Aditya Bakti.
- Wahid, M. (2018). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*. Republika.
- Wiradi, G. (2019). *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*. Pustaka Pelajar.