

BENTUK PENYELESAIAN SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH HAK MILIK ATAS TANAH DI TANGANI OLEH SWA LAW OFFICE

Kadek Julia Mahadewi¹, I Gusti Ayu Sri Adinda²
Universitas Pendidikan Nasional Denpasar
Juliamahadewi@undiknas.ac.id, gustiayudinda19@gmail.com

Abstract

Completion of Overlapping certificates in cases handled by the SWA Law Office with the aim of providing legal certainty for the Land Owner considering the function of the certificate as proof of ownership of land, of course there is a need for guarantees for its administration in society considering the many problems that occur in society so that the need for legal protection of land rights. The method in writing this journal uses empirical legal research with the conflict between legal rules and reality in society between Article 19 UUPA where a certificate is proof of someone's ownership. but in reality, in society there are many duplicate ownership certificates. The research approach uses a case approach based on problems at the SWA Law Office and through a statutory approach, the use of UUPA, and land registration regulations. There are two data sources: primary data through literature and secondary data from interviews and data collection techniques using library techniques through literature related to the problem. The analysis technique uses a descriptive description of the problem. The results of this journal are the use of non-litigation mediation channels to assist clients regarding the issue of duplication of certificates by moving on to the juridical basis for regulating Land Rights in Indonesia in resolving it. Conclusion: Settlement of overlapping certificates, an administrative error occurred during the measurement, resulting in an error in the layout of the certificate so that there were 2 identical locations in the ownership certificate and a report was submitted to BPN in the complaint process regarding certificate ownership, so that there was mediation with the parties involved in the problem. with the replacement of certificates at ordinate points in digital maps.

Keywords: *Overlapping Certificate, SWA Law Office, Land Rights*

Abstrak

Penyelesaian sertifikat Tumpang Tindih dalam kasus yang ditangani oleh SWA Law Office dengan memiliki tujuan adanya kepastian hukum yang diperoleh oleh Pemilik Tanah mengingat fungsi dari sertifikat sebagai tanda bukti akan kepemilikan tanah. Hal tentu perlunya jaminan akan penyelenggarannya di dalam masyarakat mengingat banyak permasalahan yang terjadi di masyarakat sehingga perlunya dilakukan perlindungan hukum akan hak atas tanah. Metode dalam

penulisan jurnal ini menggunakan Jenis Penelitian Hukum empiris dengan adanya pertentangan antara aturan hukum dan kenyataan di masyarakat antara Pasal 19 UUPA dimana sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan seseorang tetapi kenyataannya di masyarakat banyak terjadi adanya duplikat kepemilikan sertifikat. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan kasus dengan adanya permasalahan di *SWA Law Office* dan melalui pendekatan perundang-undangan, penggunaan UUPA, dan PP pendaftaran tanah. Sumber data ada dua data primer melalui kepustakaan dan data sekunder dari wawancara serta teknik pengumpulan data menggunakan teknik kepustakaan melalui literatur terkait permasalahan. Teknik Analisa menggunakan diskriptif penjabaran akan permasalahan. Hasil dari jurnal ini dengan adanya penggunaan jalur *non litigasi* mediasi melakukan pendampingan dengan klien mengenai permasalahan duplikasi sertifikat dengan beranjak akan dasar yuridis pengaturan Hak atas Tanah di Indonesia dalam penyelesaiannya. Simpulan Penyelesaian Sertifikat tumpang tindih terjadi adanya kesalahan administrasi saat pengukuran menjadikan terjadinya kesalahan dalam tata letak sertifikat sehingga ada 2 lokasi yang sama dalam sertifikat kepemilikan dengan diajukan laporan ke BPN dalam proses pengaduan akan kepemilikan sertifikat, sehingga adanya mediasi dengan para pihak yang terlibat dalam permasalahan dengan penggantian sertifikat pada titik ordinat dalam peta *digital*.

Kata Kunci: *Sertifikat Tumpang Tindih, SWA Law Office, Hak Atas Tanah*

I. Pendahuluan

Tanah menjadi modal utama dalam sebuah pembangunan dan merupakan unsur penting di kehidupan masyarakat. Orang biasanya mengandalkan kegunaan tanah serta mempunyai ikatan yang abadi terhadap bangsa beserta rakyat (Sinuhaji, 2017). Pengaturan dalam permasalahan tanah dasar yuridisnya berdasarkan 33 ayat 3 UUD 1945, dipertegas lagi dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat UUPA (Yurista, 2016). Kehidupan masyarakat tidak lepas akan permasalahan yang timbul mengenai tanah. Hal ini tidak lepas dengan nilai ekonomi yang tinggi dalam pengolahan akan tanah sehingga banyak persoalan yang terjadi. Adanya suatu tanda yang diberikan berupa sertifikat sebagai tanda bukti yang ditujukan akan kepemilikan.

Pesatnya akan persoalan pertanahan yang terkait dengan pelaksanaan UUPA menjadi makin kompleks (I. Sari, 2017). Permasalah tanah memiliki berbagai manfaat, politik, sosial, ekonomi, serta tanah juga punya nilai yang *religius*. Keadaan ini khususnya disebabkan oleh permintaan lahan. Permintaan lahan terus berkembang sangat pesat, namun ketersediaannya terbatas dan sering menumbuhkan konflik. Selain itu, sistem pendaftaran properti yang tidak bagus, memungkinkan terjadinya konflik kepemilikan ataupun konflik untuk pengguna.

Sumber konflik pertanahan kerap disebabkan karena:

- a. Pemilik tanah tidak merata serta takseimbang;
- b. Ketidakcocokan pemakaiantanhpertanianserta non pertanian;
- c. Minimnya dukungan untuk masyarakat berekonomi lemah;
- d. Minimnya pengakuan pada hak masyarakat yang menganut hukum adat terhadap tanah tersebut (hak ulayat);
- e. Masyarakat yang jadi pemegang hak tanah,lemah dikonflik tanah;
- f. Masalah hak tanah dalam penerbitan sertifikat diantaranya:
 1. Sertifikat yang tumpang tindih atau salah pada komposisi tempatnya
 2. Dalam melakukan penerbitan sertifikat syarat administratif yang rumit dan penggunaan biaya yang mahal
 3. Ketidak sinkronan peruntukan tanah
 4. Adanya sertifikat ganda atau palsu
 5. Sertifikat dibatalkan

Kebijakan pemerintah yang tidak mendukung masyarakat yang rentan secara ekonomi juga menjadi faktor yang mengakibatkan permasalahan lahan/tanah. Misalnya, kebijakan sebelumnya lebih memprioritaskan pengembalian investasi besar. Pedoman yang diterbitkan memberi lebih banyak fasilitas bagi pengusaha untuk menarik investor dan menginvestasikan modal, tetapi kebijakan yang ada

tidak diikuti usaha untuk melindungi hak masyarakat terhadap tanah dari kelompok masyarakat yang rentan secara ekonomi(Prabandari, 2021).

Minimnya perhatian pemerintah terhadap kelompok yang ekonominya rendah, tercermin dari posisinya yang rentan dalam pembebasan lahan. Penyediaan tanah dalam pembangunan umumnya dilaksanakan lewat peralihan hak tanah melalui pemegang hak, lalu kepada pihak yang membutuhkan. Pemilik terkadang , terutama pada hal harga tanah terkadang dianggap di bawah nilai yang wajar. Sang pemilik sendiri tidak memahami pengembangan nilai dar tanah yang dimiliki. Minimnya pengetahuan dari masyarakat tentang nilai tanah kerap sekali dimanfaatkan oleh oknum tertentu supaya mendapatkan keuntungan ketika melaksanakan pengadaan tanah (Sutedi, 2020).

Pada saat ini perlu disadari pentingnya fungsi pertanahan dan selalu mengarah ketujuan dalam mewujudkan sarana serta prasarana secara langsung maupun tidak langsung, supaya bisa mendukung serta menjamin terselenggaranya ketertiban hukum pertanahan dalam pengelolaan permasalahan pertanahan yang ada, Kepastian hukum kepemilikan tanah. Tata guna lahan wajib didukung serta ada suatu kepastian hukum yang menjamin, yang bisa menghasilkan praktik pembangunan diseluruh golongan masyarakat dan juga sektor kehidupannya.

Berdasarkan pada penjabaran diatas negara memperoleh kepastian hukum dalam pasal 1808 KUHPer mengemukakan akta dalam penerbitan hanya bisa dibuat oleh pejabat yang berwenang.Lalu upaya yang mengarah pada kepastian hak tanah ada didalam UUPA, tentang ketentuan pendaftaran tanah, yang sudah diatur dalam regulasi pasal 19, 23, 32 UUPA . Adapun muatan yang ada

1. Jaminan kejelasan hukum dari pemerintah dilakukan pendaftaran disemua wilayah Indonesia seperti ketentuan dari PP
2. Mengenai Pendaftaran akan tanah memberikan muatan bahwa:

- a. Adanya dilakukan pengukuran akan tata letak tanah yang ada ditandai dengan patok dan peta digital
- b. Melakukan Pendaftaran akan kepemilikan hak atas tanah maupun pengalihan hak atas tanah ke BPN
- c. Ada bukti kepemilikan dengan menunjukan surat bukti kepemilikan.

Memiliki tujuan supaya terjaminnya kepastian hukum oleh pemerintah yang akan dilaksanakan disemua wilayah NKRI. Adanya Pendaftaran tanah merupakan “*Recht Kadaster*” artinya penjaminan akan kepastian hukum, pendaftaran wajib bagi dalam bentuk pemilik hak atas tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan Badan Pertanahan Nasional yang jadi institut berwenang, institut ini wajib bertanggung jawab terhadap terbitnya surat hak tanah untuk seseorang, dikarenakan BPN ialah lembaga yang punya hak dalam penerbitan sertifikat itu. Ini agar jadi jaminan kepastian hukum atas hak tanah yang dipunyai seseorang supaya hak tanah tersebut tidak disalahgunakan. Tata hukum pertanahan sendiri ialah bagian pengelolaan pertanahan yang memberi kepastian hukum mengenai pemakaian tanah, pengelolaan, kepemilikan, dan penyediaan data pemakaian tanah bagi pemerintah serta masyarakat, untuk jadi jaminan kepastian hukum dan perlindungan masyarakat sehingga kegiatan pembangunan merata.

Kepastian hukum yang ada pada bidang tanah mencakup:

- a. Kejelasan tentang subjek hukum hak tanah, dari perorangan ataupun badan hukum;
- b. Kejelasan tentang perbatasan, luasan atau kepastian tentang objek hak;
- c. Kejelasan dalam penjabaran dalam hak tanah yang dimunculkan

Upaya perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah terhadap pemilik hak atas tanah yang dimuat dalam pasal 19 UUPA adanya kepastian dari pemerintah dasar diadakan pendaftaran tanah dan ditunjang PP no. 24/1997 tentang Pendaftaran Diselenggarakannya pendaftaran, disemua penjuru Indonesia ialah

suatu bentuk dari program pemerintah akan adanya kepastian hukum yang tentunya memberikan kontribusi pada masyarakat. PP Tentang Pendaftaran. Tanah pada pasal 1 (Hamidah, 2019): Jika dilihat esensi dari Sertifikat tanah yaitu, pertama sertifikat sebagai sarana bukti tanda kepemilikan akan tanah yang ditujukan berisi Luas tanah dan batasan dan wilayah. Apabila terjadi kesalahan akan titik ordinat dalam sertifikat tersebut akan terjadi sertifikat tumpang tindih yaitu dimana dalam kepemilikan dalam 1 lokasi ada 2 orang yang menguasai hal tersebut tentu bertentangan dengan pasal 19 UUPA dan amanat PP Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah merupakan kegunaan yang terus menerus secara teratur dilakukan oleh pemerintah dalam menyiapkan peta penyajian dalam bentuk pertanggungjawaban akan tanah dan perumahan. Menerbitkan bidang-bidang tanah yang tentu memiliki manfaat bagi masyarakat dalam kepemilikan akan tanah, pendaftaran tanah seperti pada pasal 19 ayat 1 dan 2 UUPA telah diatur selengkapnya di PP 24/1997 perihal mendaftarkan tanah. Aktivitas mendaftarkan tanah seperti yang diatur di PP Pendaftaran tanah bisa dilaksanakan melalui 2 cara yakni sistematis serta dengan cara *sporadic* (Hamidah, 2019).

Tentang adanya perbedaan, yang terdapat di mekanisme serta teknis dalam pendaftaran tanah, namun tentang tujuan serta hakekat yang ingin dicapai ialah ada di pasal 3 pendaftaran tanah punya tujuan (I. Sari, 2017):

- a. Agar dapat memberikan kepastian hukum, satuan rumah serta beragam hak lainnya yang sudah didaftarkan supaya dapat mudah dibuktikan menjadi pemegang hak kuasa;
- b. Sumber informasi bagi pihak yang punya kepentingan, serta juga dari Pemerintah supaya mendapatkan data yang perlu, untuk melaksanakan perbuatan hukum tentang sebidang tanah serta satuan rumah yang telah didaftarkan;
- c. Agar terselenggaranya ketertiban administrasi tentang pertanahan.

Keberadaan sertifikat sangat penting keberadaanya sebagai tanda bukti kepemilikan sehingga penaguruan sangatlah diperhatikan mengenai keberadaanya dalam masyarakat. Permasalahannya akan sertifikat sangat rentan terjadi sehingga hal ini dipertegas adanya dasar yuridis dipakai menjadi acuan di dalam keberadaanya dalam pengaturannya pasal 19, 23 dan 32 UUPA dan PP Pendaftaran Tanah sebagai acuan penerapannya (RI No. 43 20 Permenkes 19, 2019). Kenyataannya tetap banyak ditemukan contoh-contoh duplikat sertifikat hak tanah di masyarakat

Sertifikat tumpang tindih yang terjadi dalam bahasan jurnal ini mengenai kepemilikan tanah yang dimana titik ordinat dalam sertifikat tersebut ada pada 2 sertifikat sehingga hal ini tentu sangat merugikan bagi pemilik tanah dalam pembuktian akan kepemilikan luas tanah yang ada dalam sertifikat, hal ini memiliki dampak yang besar bagi pemilik hal yang paling menonjol adanya ketidakpastiaan dalam kepemilikan tanah karena bisa muncul titik ordinat yang sama pada beberapa sertifikat sebagai pemicu sarana konflik kepemilikan di masyarakat, adanya penurunan akan nilai investasi tanah adanya anggapan tanah bermasalah sehingga susah apabila dilakukan penjualan dan merugikan para pemilik tanah adanya ketidakjelasan disini dalam hal penunjukan lokasi yang tentu menghambat kepentingan para pihak sebagai subjek hukum. Kasus yang ditangani di *SWA Law Office* dimana kepemilikan tanah tersebut ada ditemukan lebih dari satu penunjukan titik ordinat luas tanah sehingga pemohon merasa dirugikan akan pengecekan sertifikat hak milik perlunya pendampingan hukum yang diberikan dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi agar tidak timbul berkesinambungan.

Perbandingan penulisan jurnal ini dengan jurnal yang lain, pertama dengan jurnal Syarifah Lia Malini Sari yang mengangkat judul Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak)

(L. M. Sari & Hanim, 2017). Membabahas Upaya penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidaklah mudah untuk proses penyelesaiannya karena ada kendala-kendala yang dihadapi. Untuk membuktikan sahnya kepemilikan sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidak mempunyai kewenangan dalam melakukan uji materil dan meneliti kebenaran dalam sertipikat tersebut. Pihak yang mempunyai kewenangan untuk membuktikannya adalah pihak pengadilan dalam hal ini Hakim berdasarkan proses peradilan sedangkan penulis membahas tentang penyelesaaina sertifikat tumpang tindih yang di tangani oleh *SAW Law Office* dengan sengketa yang terajadi di Bali sehingga perbedaan dari lokasi tempat dan cara pendampingan yang diberikan oleh *SWA Law Office* dalam menyelesaikan perkara. Kedua Penyelesaian Konflik Sertifikat Hak Milik yang Tumpang Tindih melalui Mediasi.(Angga et al., 2024) oleh Perbedaan dengan penulis Angga Alfian adalah jurnal yang ditulis disini adalah dalam saudara angga penyelesaian dilakukan secara mediasi sedangkan penulis melalukan penelitian dengan kasus di Bali dan melihat penyelesaian masalah secara *litigasi* maupun *non litigasi*. Dan ketiga, Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/Pt.Tun.Sby) dengan saudara Novia Tika Febriana ini lebih Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa langkah hukum jika terdapat sengketa tumpang tindih (*overlapping*) hak atas sertifikat tanah antara lain melakukan pengecekan keabsahan sertifikat di kantor pertanahan setempat, apabila kedua sertifikat tercatat maka dapat mengajukan pengaduan, keberatan, dan banding serta gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Akibat hukum dari timbulnya tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan tanah bersertifikat ditinjau dari UUPA adalah tidak adanya kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah. Oleh karena itu, timbulnya dua alas hak pada objek tanah yang sama telah

mengakibatkan kerugian bagi pemilik sertifikat dan Pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dalam Putusan No. 181/B/2020/PT.TUN.SBY. telah sesuai dengan ketentuan UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan tumpang tindih (*overlapping*) terhadap permasalahan ini merupakan kesalahan administrasi pertanahan sedangkan penulis lebih penjabaran dengan menggunakan penelitian di Bali dengan penggunaan penjabaran bersurat melalui BPN memberikan jawaban akan permasalahan yang ada. Berdasarkan tiga tulisan jurnal ini bisa dilihat bahwa adanya unsur kebaruan dari permasalahan yang dilakukan di Bali dengan pendekatan di fasilitasi oleh BPN dalam sertifikat tumpang tindih ini.(Febriana & A, 2022)

Penting dilakukan penulisan jurnal ini dengan tujuan agar masyarakat lebih waspada akan kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang terjadi sehingga perlunya pengecekan sertifikat agar memastikan batasan wilayah dalam sertifikat sudah sesuai dengan di lapangan agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari. Hal ini sering terjadi besaran disertifikat dan di lapangan sering tidak sesuai ketika dilakukan pengukuran ulang ataupun adanya pergeseran titik ordinat sehingga mengakibatkan ketidakjelasan akan kepemilikan yang tentunya merugikan pemilik dan sebagai dasar pembelajaran apabila terjadi kasus yang sama sehingga bisa mengatasinya.

Penjabaran di atas membuat penulis tertarik mengangkat judul jurnal “Penyelesaian Sertifikat Tumpang Tindih Hak Milik Atas Tanah Di Tangani Oleh *Swa Law Office*”. Tingginya permasalahan kasus tanah tentu membuat menarik melakukan analisis yang terjadi seringnya hal ini terjadi salahnya salah satu faktor administrasi yang dilakukan dalam pencatatan di dalam instansi dan adanya faktor eksternal seperti bencana alam sehingga merubah tata letak wilayah.

II. Metode

Penulisan jurnal ini menggunakan penelitian hukum empiris berajak pada data yang diperoleh di lapangan (Sonata, 2015) Penelitian hukum empiris penelitian hukum yang terjadi adanya kesejangan yang terjadi antara aturan hukum dan kenyataan di msayarakat, dalam permasalahan jurnal ini memuat mengenai Pasal 19 UUPA Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah dimana dalam Masyarakat terdapat persoalan adanya kepemilikan lebih dari satu dalam penentuan lokasi ordinat tanah adanya ketidakpastiaan dalam kepemilikan hak atas tanah. Pada pendekatan tulisan ini menggunakan Pendekatan kasus yang beranjak pada permasalahan *klien SWA Law Office* dalam penyelesaian permasalahan sertifikat tumpang tindih. Pendekatan Undang-Undang adanya UUPA sebagai pisau analisa dalam menjawab permasalahan. Sumber data dalam penulisan ini menggunakan sumber data ada dua yaitu data primer berdasarkan litertur berakaitan tanah dan aturan tentang pertanahan dan sumber sekunder hasil dari wawancara, teknik pengumpulan data digunakan teknik wawancara melalui Bapak I Gede Jelantik selaku Advokat SWA, serta studi dokumen ini menggunakan literaturan dan jurnal terkait permalasan ini (Josef Mario Monteiro, 2020). Teknik analisis data menggunakan teknik deskriptarif pemeberian akan gambaran permasalahan dan pengkaitan akan ketentuan yuridis.

III. Pembahasan

Tanah merupakan salah satu anugrah yang diberikan oleh Tuhan dalam segala pemanfaatnya yang dilakukan oleh manusia. Permasalahan yang terjadi di masyarakat banyaknya sertifikat tumpang tindih di setiap wilayah lapisan masyarakat hal ini diketahui apabila, masyarakat berinsiatif melakukan pengecekan akan tanah yang dimiliki (Rejekiningsih, 2016). Tumpang tindih bisa terjadi akibat bergesernya titik ordinat pada peta penunjukan sertifikat hal ini tidak luput terjadi

akibat bencana alam, perubahan struktur tanah dan bangunan sehingga terjadi permasalahan.

Tumpang tindih yang terjadi pada sertifikat biasanya muncul saat pengecekan luas tanah yang ada sehingga mundulah titik ordinat. Ketika terjadi pergeseran akan titik predina yang ditujukan di peta pendaftaran tanah perlunya kecermatan dari pengakan hukum akan kinerja administrasi yang baik. Secara empiris, tumpang tindih sertifikat umumnya terjadi sebagai berikut:

1. Pada saat penunjukan di ukuran tanah terjadi salah pemberian batas
2. Wilayah penunjukan belum ada peta ukur yang jelas
3. Surat tanda bukti memberikan ketidaksesuaian

Apabila terjadi permasalahan dalam penunjukan tanah dalam titik ordinat diupayakan melakukan mediasi bagi para pihak pengutaman jalur *non litigasi* diterapkan oleh BPN agar terciptanya *win-win solution*. Sertifikat kepemilikan menyatakan bahwa *real estat* telah didaftarkan oleh badan publik yang sah sesuai dengan hukum nasional, dan penerbitan sertifikat ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah telah dilakukan (Isnandar & Arnowo, 2021).

Praktiknya, ketika menerbitkan sertifikat properti, yang menjadi pertanyaan adalah apakah sertifikat tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertifikat tersebut benar-benar melindungi hak subjek atau properti sebagai objek, atau sekadar melindungi properti sebagai objek. Pertanyaan yang mungkin timbul adalah apakah ini hanya sekedar bukti. Sertifikat (Isnandar & Arnowo, 2021). Hal ini disebabkan karena sertifikat formal, meskipun diakui secara hukum, seringkali tidak melindungi subjek dan objek jika terjadi tuntutan hukum. Pengadilan Tata Usaha Negara juga dapat menolak untuk membatalkan suatu akta *real estate*, namun pengadilan akan memutuskan bahwa orang yang disebutkan dalam akta tersebut tidak mempunyai hak atas barang yang disengketakan tersebut. Contoh permasalahan duplikat sertifikat adalah kasus yang ditangani oleh SWA Law

Firm yaitu penerbitan duplikat sertifikat hak atas tanah atas nama pemohon yang merupakan pemilik duplikat tanah tersebut. Terdapat dua atau lebih sertifikat duplikat, dan yang tumpang tindih adalah sertifikat ganda. Penerbitan sertifikat tanah atas nama tergugat tidak berlaku apabila pemohon belum pernah menjual, memindahtangankan, atau mengubah nama sertifikat tanah tersebut dan sertifikat (Maruli et al., 2023).

Kepastian akan perlindungan hukum jika dilihat penggunaan UUPA pasal 19 ini tanda bukti sertifikat sebagai sarana penunjuka adanya kepemilikan hak atas tanah seseorang yang jika dipahami dalam keberadaanya (subjek hukum, objek hukum dan peristiwa hukum yang terjadi) serta adanya data yang termuat (letak, batas, luass dan bangunan yang dimuat disana) sebagai penunjaga apabila terjadi permasalahan sengketa akan tanah (Hamidah, 2019). Capaian yang akan didapat dalam hala pendaftaraab tanah yang dikeluarkan na memiliki fungis dan pernakan bagi pemiliknya termuat dalam pasal 19 UUPA ayat 2 huruf C sebagai bentuk perlindungan hukum individu akan kepemilikan sebidang tanah ketika sudah adanya nama kepemilikan dalam sertifikat yang ada. Hal fungsi akhir akan sertifikat hak atas tanah adalah sumber pendataan yang dilakukan kantor pertanahan setempat. Namun sering kali keberadaan tanah dalam praktinya terjadi permasalahan dengan adanya kepemilikan 2 sertifikat yang beda nama pemilik dalam 1 lokasi yang membuat ketidakpastian akan hak atas tanah.

A. Kasus

Permasalahan yang ditangani oleh *SWA Law Office* pada bulan 10 Maret 2023 adanya laporan dari klien teradapat dua sertifikat yang dimana dalam penunjukan tata letak ordinatnya tidak tepat sehingga ketidapsatian akan lokasi tanag membuat klien *SWA* merasa tidak ada kepastian sehingga perlu dilakukan perbaikan akan titik ordinat yang ada pada sertifikat agar tidak terjadi kekeliruan dikemudian hari. Lokasi dari sertifikat berada di kota Denpasar beralamat di Jalan Badak Agung

Denpasar adanya kesalahan akan bidang lokasi tanah yang ditujukan sehingga misalnya lokasi di No 7 tapi yang ada malah di nomor 9 yang merupakan tetangga klien menimbulkan tidak kepastian hukum dalam menjalankan aturan hukum sehingga memicu kurangnya jaminan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Diperlukan Advokat sebagai pendampingan klien dalam memecahkan masalah yang terjadi sehingga adanya kejelasan akan lokasi posisi tanah. Adapun penjelasan pihak tukang ukur tanah bergeser akibat terjadinya prona sehingga wajar terjadi tata letak pada bidang tanah.

B. Tumpang Tindih Menurut SWA Law Office

Keberadaan sertifikat tumpang tindih ini terjadi adanya lebih dari dua sertifikat yang menunjukkan kepemilikan atas bidang tanah yang sama dengan adanya Batasan titik ordinat yang sama pada surat kepemilikan. Hal bisa timbul dari ada beberapa Faktor Internal dan eksternal. Faktor Internal terjadi akibat kesalahan administrasi ini dilihat dari adanya sistem ketidaksesuaian dengan data, data yang diperoleh lemah tidak lengkap, dan tidak sinkron. Kedua adanya sengketa kepemilikan adanya klaim dari pemilik lain yang merasa dirugikan dan adanya sengketa mengenai tanah yang disertifikatkan dan faktor eksternal ini ada dari faktor bencana alam sehingga terjadinya pergeseran dari titik letak luas tanah dan faktor teknologi dalam sinkronisasi data .

Implementasi dan sinkronisasi pembaruan data. Perlindungan didasarkan pada alinea keempat Pembukaan UUD 1945, Artinya seluruh penduduk Indonesia terlindungi, dan perlindungan tersebut ditujukan untuk: melindungi masyarakat guna menjaga keamanan dan ketertiban. Perhatikan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Merujuk pasal ini adanya perlindungan hukum dalam muatan pasal ini adanya perlindungan hukum tanpa pembedaan antara individu satu dengan yang lain.

Perlu perlindungan hukum dalam menyelesaikan persoalan yang terjadi dalam masyarakat melihat hukum sebagai sarana kontrol dalam manifestasinya

menjawabai ketertiban (Togatorop, 2020). Perlindungan hukum ini diberikan kepada setiap orang yang merasa dirugikan haknya oleh orang lain, sehingga untuk menjaga haknya tersebut diperlukan hukum sebagai payung pelindung pihak-pihak yang belum mendapatkan keadilan. Menurut Phillipus M. Hadjon Perlindungan hukum ada dua yaitu perlindungan *represif* dan *preventif*. Adapun tujuan dari perlindungan hukum *preventif* adanya pencegahan akan masalah yang menjadi pedoman bagi tindakan negara untuk mengambil keputusan yang bersifat bijaksana, sedangkan perlindungan hukum yang *represif* memberikan sanksi akan masalah yang terjadi.(Santoso, 2022).

Perlindungan hukum ini dibedakan menjadi 2:

1. Perlindungan *Preventif*

Perlindungan ini memberikan pencegahan yang dilakukan melalui sosialisasi, edukasi akan pengetahuan hukum terkait penerbitan sertifikat dan permasalahannya

2. Perlindungan *Represif*

Perlindungan ini memberikan sanksi apabila terjadi pelanggaran baik perdata maupun pidana apabila terjadi pelanggaran.

Berkaitan dengan sertifikat, hukum memberikan perlindungan sebagai mana dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA sehingga dalam penerapannya perlu diperhatikan agar tidak terjadi kesalahan. Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan sah atas Tanah di Indonesia. Namun, ketika dua atau lebih sertifikat diterbitkan untuk properti yang sama, masalah yang disebut duplikasi sertifikat dapat terjadi. Permasalahan ini mempunyai berbagai dampak negatif dan kompleks bagi pemegang sertifikat dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Penyebab duplikat sertifikat Berikut kemungkinan penyebab duplikat sertifikat:

1. Kesalahan administratif pada Kantor Pendaftaran Tanah, termasuk kesalahan dalam pengukuran, pemetaan, pencatatan, dan penerbitan sertifikat.

2. Manipulasi data dan dokumen ketidakcocokan yang ada di sini.
3. Penerbitan setifikat ganda karena adanya sengketa tanah pemilih tanah
4. Peralihan hak atas tanah yang tidak sah atau tidak didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah

Dampak Duplikat Sertifikat Masalah sertifikat data menimbulkan dampak negatif antara lain:

1. Menurunnya nilai ekonomi tanah akibat keengganan pembeli membeli tanah yang status hukumnya diragukan.
2. Masalah sertifikat menghambat proses perizinan dan menghambat pembanguna.
3. Ketidakpercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan Indonesia.

Solusi Mengatasi Sertifikat Duplikat Penyelesaian sertifikat duplikat memerlukan prosedur yang komprehensif dan sistematis sebagai berikut.

- a. Meningkatkan kewaspadaan dan ketelitian dalam proses pengurusan pendaftaran tanah.
- b. Memperkuat sistem pemeriksaan dan validasi dokumen untuk mencegah gangguan.
- c. Penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi, negosiasi, dan jalur hukum.
- d. Mengatur peralihan hak atas tanah dengan memastikan bahwa prosesnyasah dan terdaftar diKantor Pendaftaran Tanah.
- e. Mengembangkan sistem informasi pertanahan yang mudah diakses dan terintegrasi.
- f. Meningkatkan hubungan masyarakat dan pendidikan mengenai masalah duplikat sertifikat.

Pada dasarnya penyelesaian sengketa telah ada sejak adanya manusia dalam upaya menyelesaikan sengketa atau konflik yang timbul bahwa manusia dengan manusia lain dalam lingkungannya bahkan dengan dirinya sendiri ((Mayasari &

Rudy, 2021). Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan teori penyelesaian sengketa (Boboy et al., 2020):

- a. *Contending* (bertanding), yaitu keadaan dimana salah satu pihak mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih diminati oleh salah satu pihak daripada pihak yang lain.
- b. *Yielding* (mengalah), yaitu keadaan dimana salah satu pihak menurunkan pendapat sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan
- c. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu keadaan dimana baik satu pihak maupun kedua belah pihak mencari alternatif memuaskan kedua belah pihak yang bersengketa.
- d. *With drawing* (menarik diri), yaitu keadaan dimana salah satu pihak memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- e. *In action* (diam), yaitu salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak melakukan apa-apa.

Penyelesaian sengketa di Indonesia secara umum dapat dilakukan dengan dua (2) cara, yaitu *litigasi* dan *non-litigasi*. Penerapan litigasi menggunakan sarana peradilan dalam pengagunan yang menganut asas kesederhanaan, kecepatan dan murah. Prosesnya sangat formal dan terstandarisasi di semua tahapan proses. Hal ini tentu memiliki nilai lebih besar dalam hal kejelasan dan kepastian prosedur, namun pada kenyataannya proses penyelesaian sengketa yang ada saat ini dipandang tidak efisien dan efektif. Anggapan tersebut didasari oleh kenyataan bahwa proses hukum seringkali memerlukan waktu yang lama dan memakan waktu yang lama. Apalagi perselisihan tersebut berujung pada pengambilan keputusan yang dianggap tidak mempertimbangkan kepentingan bersama karena lebih mengarah pada *win-win solution* dibandingkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan/ADR. (Triana, 2019)

Konsultasi merupakan adanya pengarahan yang diberikan oleh seseorang yang pahamakan kekhususan dalam satu bidang dalam memebrikan eduksi terhadap permasalahan dimiliki (Albar Andi Ardillah, 2019). Contoh konsultasi adalah adanya pertemuan dari klien dengan pengacara akan permasalahan hukum. Konsultasi dilakukan dengan adanya pertimbangan akan kepentingan pribadi bagi pihak yang melakukan konsultasi dan dilakukan tanpa harus diketahui ataupun memerlukan ijin dari pihak lawan. Negosiasi adalah tindakan yang yang diberikan upaya tawar menawar dua belah pihak dalam memeperoleh kesepakatan yang dirasakan. Negosiasi tercapai apabila terpenuhinya kepentingan para pihak. Konsiliasi adalah dimana penyelesaian menyerahkan kepada orang yang nantinya mencari fakta akan kebenaran dalam penyelesaian masalah (Syarief, 2014). Konsiliator dalam hal ini memiliki peranan yang aktif dalam penyelesaian sengketa. Kemudian yang terakhir ialah Mediasi dan *Abritase*, mediasi biasanya dilakukan apabila konsultasi dan negosiasi yang dilakukan para pihak tidak mencapai kesepakatan. Mediasi penyelesaian permasalahan kedua belah pihak dengan adanya upaya damai yang ditawarkan terpenuhinya segala permintaan para pihak dan dikeluarkanya akta perdamaian, Dalam mediasi ini adanya mediator dalam penyelesaian yang dilakukan. Pasal 6 ayat (6) UU ADR memberikan batas waktu paling lama tiga puluh hari (30) kepada para pihak untuk melakukan mediasi. Sedangkan arbitrase berdasarkan UU ADR ialah cara penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum berdasarkan perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak. Arbiter dalam melakukan arbitrase dipilih oleh para pihak dengan membuat persetujuan secara tertulis, selain itu putusan *arbitrase* bersifat final dan mengikat (Gonibala et al., 2022).

C. Penyebab Yang Menjadikan Munculnya Sertifikat Kepemilikan Hak Tanah Yang Saling Tumpang Tindih

Keberadaan tanah di dalam kehidupan masyarakat merupakan suatu hal potensial ekonomi yang tinggi dan memiliki nilai dalam kehidupan. Keberadaan tanah ini hal ini memiliki keperluan sebagai tanda bukti yang adanya sertifikat sebagai sarana yang kuat dalam pendukung adanya bukti kepemilikan. keberadaan telah terjadi gugatan tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah, yaitu penerbitan sertifikat pemohon baru dilanjutkan oleh sertifikat termohon. Wawancara dengan I Gede Jelantik Purwaka, S.H. dari Kantor Hukum SWA yang menangani kasus ini, konflik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan penyidikan kasus tersebut oleh BPN mengungkapkan adanya tumpang tindih hak milik. karena kesalahan pengukuran, pada waktu tergugat salah menandai batas-batas bidang tanah. Hal ini sebagian disebabkan karena (BPN) tidak memiliki peta pendaftaran tanah yang komprehensif di wilayah tersebut pada saat itu. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebenarnya sudah berusaha mengusut sedetail mungkin, namun kesalahan masih saja terjadi dalam pengumpulan informasi fisik dan hukum tentang tanah. Faktor internal adalah kesalahan yang dilakukan oleh pihak I (BPN) dimana petugas yang bertugas tidak memeriksa apakah tanah tersebut sebelumnya telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sehingga menimbulkan duplikasi. Selain itu, petugas (BPN) kurang rajin melakukan penertiban fisik dan detail hukum kavling. Pada saat yang sama, buruknya sistem peta sistem peta real estat merupakan faktor eksternal..

Penilaian lahan merupakan salah satu bentuk keberlanjutan yang dilaksanakan oleh pemilik dan negara, berdasarkan akuntansi yang dipantau, data dikumpulkan, dikelola dan disajikan pada peta tanah wilayah setempat. Dalam wawancara dengan I Gede Jelantik Purwaka, S.H Kantor SWA, Bar menyatakan bahwa faktor penyebab terjadinya duplikat/duplikat sertifikat disebabkan oleh beberapa faktor, begitu juga faktor internal (BPN), kantor desa/kecamatan, yang

dapat disebabkan oleh beberapa faktor. oleh individu seorang kandidat. Beberapa faktor yang terkait akan hal menyebabkan kurangnya informasi (BPN) berasal dari desa/daerah. Penjabaran di atas menerangkan dengan tidak mengikuti prosedur penerbitan sertifikat hak milik terdakwa dan bertentangan dengan ketentuan undang-undang menjadi alasan terjadinya duplikasi oleh Badan Pertanahan (BPN), sertifikat kepemilikan tanah dan peraturan, sekitar beberapa data menunjukkan hal berikut:.

1. Pemohon tidak hadir pada saat peta petak/survei dibuat namun kuasanya didasarkan pada surat kuasa lisan yang bertentangan dengan pasal 10 ayat 1 yang berbunyi: "Surat kuasa bersifat alamiah yaitu orang perseorangan". yang telah menerima surat kuasa tertulis hak-hak hukum pemilik hak Menentukan dan menetapkan batas-batas yang diketahui dan ditetapkan tergugat dengan bekerjasama dengan pemilik barang yang berkepentingan dan tidak menurut keadaan yang berlaku di tempat Tergugat tidak hadir pada saat tanah diukur dan diukur berlebihan.
2. Surat pernyataan tergugat yang tidak ditandatangani untuk menegaskan hak atas tanah;
3. Badan penguasaan tanah tidak memenuhi tugas yang ditentukan dalam pasal 83 daerah pedesaan. Perintah Menteri Pertanian Nomor 3 Tahun 1997/Kepala Badan Pertanahan, yaitu: Badan Pertanahan, Daerah. Tidak ada pemeriksaan di tempat untuk memverifikasi pengajuan dalam berkas yang diberikan
4. gambar peta properti dari wilayah sasaran yang disengketakan tidak lengkap;
5. penggugat atau tergugat tidak paham akan tata domisili batas negara

D. Mekanisme Penyelesaian Sertifikat yang Tumpang Tindih Oleh SWA Law Office

Kegiatan pendaftaran akan tanah memiliki berdasarkan pemberlakuan adanya: Pengukuran akan tanah dan pembukuan, pendaftaran hak dan opsi

akan tanah dan penerbitan surat tanah yang sah sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Data yang kuat ini dalam buku pengukuran tersebut bersifat permanen samapai dapat dibuktikan dalam kesaharian dan kegiatan pembuktian apabila ada perkara di pengadilan. Pengauran PP 24/1997 memuat jelas bahwa dalam data yang kurat dalam pendaftaran tanah dilakukan dalam memberikan kepastian hukum yang ada di masayarakat. Di dalam PP tentu akan memnguatkan pasal 32 ayat 2 dalam penerbitan sertifikat memiliki tujuan kepastian hukum terkait penugasan dan kepemilikan tanah. Bukti kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat ini dapat diguakan sebagai dasar pembelaan atas hak atas kepemilikan tanah untuk meneguhkan kepemilikan dan membantah klaim dari pihak luar.

Di masyarakat keberadaan sertifikat tumpang tindih banyak terjadi sehingga berdampak akan sertifikat pada satu bidang tanah atau satu bangunan terjadi sengketa pertanahan. Dalam kasus pendampingan yang dilakukan *SWA Law Office* pada klien adanya perubahan tata letak ordinat tanah sehingga menimbulkan permasalahan akan kepemilikan atas tanah adanya permasalahan yang terjadi SWA dalam hal ini mendapat kuasa dari klien dalam mengurus permasalahan sertifikat tumpang tindih yang terjadi sehingga adanya penangannya dilakukan dalam upaya memohon petunjuk BPN dengan mengirimkan surat dalam melihat tata letak lokasi, melakukan pengukuran ulang dan memberikan keterangan akan lokasi tanah tersebut. Ketika ditemukan pelanggaran meminta untuk memediasi pihak yang terlibat dalam kesalahan sertifikat ini untuk di mediasi. Permen Agraria / KBPN no. 1/1999, sengekta akan pertanahan adalah kejadian perbedanan antara sejumlah pihak dan kepentingan dalam keabsahan hak atas tanah. Hubungan hukum antara pihak atau pihak lain dapat ditempuh secara hukum apa di luar pengadilan memuat upaya penanganan akan permaasalahan dengan menggunakan ADR. Dengan juga mengutamakan jalur mediasi dalam penyelesaiannya. Adapun prinsip dalam menyikapi permasalahan ada cara:

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Kantor Pertanahan

Tahap penyelesaian sengketa melalui instansi terkait biasanya dilakukan untuk menyelesaikan perkara *real estate* melalui langkah-langkah sebagai berikut: Pertama, kami menerima pengaduan. Penggugat meminta penyelesaian berdasarkan bukti-bukti yang ada. Kedua, pejabat pemerintah memverifikasi atau menyelidiki kebenaran informasi wartawan dengan membandingkan informasi tertulis dengan data lapangan. Ketiga, pemerintah negara bagian mencegah atau membiarkan mutasi tidak berubah. Untuk mencegah mutasi ini, direktur kantor negara memutuskan untuk menambahkan nama-nama yang saya jelaskan. Kepemilikan real estat ditangguhkan sampai ditentukan siapa yang berhak atas tanah, berdasarkan perintah pengadilan atau berdasarkan perdamaian. Perintah status quo untuk itu harus dibuat secara formal dan tertulis, dan harus dikukuhkan setelah mendengarkan perkara dengan keputusan penyitaan tanah. Perselisihan tersebut kemudian diselesaikan melalui perundingan.

2. Jalur *Litigasi*/ Pengadilan

Penggunaan litigasi disini menjelaskan akan putusan yang memiliki nilai tetap, dimintakan pencabutan terhadap akta yang tidak sah secara hukum. Komisaris Badan Pertanahan meminta direktur Badan Pertanahan

- 1) Memperbaiki pembatalan sertifikat hak milik,
- 2) Menghentikan peredaran sertifikat hak milik, dan
- 3) Meminta pemilik untuk mengembalikan pesannya. .

Adapun hasil penjabaran di atas diperoleh faktor-faktor penyebab sertifikat tumpang tindih:

1. Adanya *human eror* yang terjadi
2. Adanya kesalahan dalam pergerseraan titik batas atas hak atas tanah dalam penunjukan
3. BPN pada saat itu belum memiliki peta digital dalam tanah tersebut

E. Solusi Permasalahan

Adapun solusi yang dapat diberikan adanya kasus sertifikat tumpang tindih:

1. Mediasi

Penyelenggara mediasi adalah sarana penyelesaian melalui non litigasi dengan cara ditempuh 2 jalur:

- a. Mediasi internal dengan menggunakan Badan Pertanahan yaitu adanya pemberian verifikasi yang diberikan oleh BPN dalam menyelesaikan penunjukan batas-batas tanah dan adanya dokumen kepemilikan dalam penentuan pihak yang benar dalam memiliki hak atas tanah.
- b. Mediasi mandiri dimaksud para pihak dalam penyelesaian musyawarah dan mufakat dengan melakukan pendekatan dengan para pihak bersengketa guna menyelesaikan. Adanya bantuan dari Kantor Advokat dan BPN dalam mengedukasi masyarakat akan sengketa pertanahan dan memberikan pengarahan hukum

2. Upaya Penagadilan

Dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata usaha Negara akan permasalahan tanah apabila tidak tercapainya mediasi

- a. Upaya Pencegahan, perlunya pengecekan sertifikat berkala ke BPN dalam upaya meminimalisir permasalahan yang terjadi. Serta adanya pemanfaatan kemajuan teknologi dalam mencegah permasalahan yang terjadi dengan menciptakan aplikasi cek online terhadap sertifikat tanah sehingga masyarakat memiliki langkah *preventif*.

IV. Simpulan

Merujuk pada pembahasan artikel yang ditulis adapun simpulan yang diperoleh:

1. Adapun penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih dalam kasus Klien SWA *Law Office* adanya kesalahan pada penunjukan batas yang ditujukan, adanya

human eror dan tidak adanya peta digital oleh BPN menimbulkan terjadinya persinggungan dengan sertifikat tanah yang lain dengan hal ini tentu menimbulkan ketidakpastian hukum. Esensi dari adanya sertifikat tanah adalah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah

2. Upaya Penyelesaian yang dilakukan oleh SWA Law Office dengan menempuh jalur mediasi dan difasilitasi oleh BPN dalam penyelesaian sertifikat Tumpang Tindih. Hal pertama dilakukan adalah dengan mengajukan Laporan ke BPN tentang penunjukan batas tanah, selanjutnya diteruskan dengan mempertemukan para pihak yang terkait dan melakukan perubahan akan sertifikat tanah mengacu pada pasal 19, 23, 32 UUPA .

Daftar Pustaka

- Albar Andi Ardillah. (2019). *Dinamika Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Konteks Hukum Bisnis Internasional*. Jurnal Hukum Kenotariatan, 1(1), 18–32.
- Angga, Dinata, B., Alfian, A., Dinata, A. B., Trio, M., Putra, K. A., & Triyunita, U. (2024). *Penyelesaian Konflik Sertifikat Hak Milik yang Tumpang Tindih melalui Mediasi*. 2(1), 21–39. <https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1610>
- Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin*. Notarius, 13(2), 803–818. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>
- Febriana, N. T., & A, M. D. (2022). *Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181 / B / 2020 / Pt . Tun . Sby)*. Jurnal Judiciary, 11(1), 102–117.
- Gonibala, A. P., Rivaldi Mappa, M., & Rasyid Kuna, M. (2022). *Edukasi Pengolahan Bahan Alam Sebagai Alternatif Pengobatan Tradisional Di Desa Muntoi Kabupaten Bolaang Mongondow*. Community Engagement & Emergence Journal, 3(3), 228–234.
- Hamidah, U. (2019). *Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah*. Cepalo, 3(2), 93. <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no2.1849>
- Isnandar, N., & Arnowo, H. (2021). *Prinsip&Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia (1st ed.)*. SIP Publishing.
- Josef Mario Monteiro. (2020). *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. CV Budi Utama.

- Maruli, D., Tampubolon, T., Hukum, F., & Udayana, U. (2023). *Penyelesaian Indikasi Sertipikat Tumpang Tindih/Ganda (Overlapping) Dalam Menjamin Legalitas Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kantor Pertanahan Kota Denpasar)*. 11(9), 971–982.
- Mayasari, I. D. A. D., & Rudy, D. G. (2021). *Analisis Analisis Yuridis Tentang Proses Mediasi dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah Adat di Bali*. Kertha Wicaksana, 15(2), 90–98. <https://doi.org/10.22225/kw.15.2.2021.90-98>
- Prabandari, S. (2021). *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum*. Analogi Hukum, 3(1), 1–5.
- Rejekiingsih, T. (2016). *Asas Fungsional Sosial Hal Atas Tanah Pada Negara Hukum*. Yustisia Jurnal Hukum, 5(2), 298–325.
- Santoso, A. P. A. (2022). *Hukum Perlindungan Konsumen (1st ed.)*. Pustaka Baru Press.
- Sari, I. (2017). *Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*. Jurnal Mitra Manajemen, 9(1), 15–33.
- Sari, L. M., & Hanim, L. (2017). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak)*. Jurnal Akta, 4(1), 33. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1552>
- Sinuhaji, L. N. B. (2017). *Jurnal Ilmiah Maksitek Jurnal Ilmiah Maksitek*. Jurnal Ilmiah Maksitek, 2(4), 44–52.
- Sonata. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jurnal Hukum Fiat Justisia, 8(1), 15–35.
- Sutedi, A. (2020). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah (pertama)*. sinar grafika.
- Syarief, E. (2014). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia.
- Togatorop, M. (2020). *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat*. STPN Press.
- Triana, N. (2019). *Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi) (Pertama)*. Kaizen Sarana Edukasi.
- Usman, R. (2003). *Pilihan Sengketa di Luar Pengadilan*. Citra Aditya Bakti.
- Yurista, A. P. (2016). *Implikasi Penafsiran Kembali Hak Menguasai Negara Terhadap Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*. Rechtsvinding, 5(3), 257–275.