

**PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DALAM PENYELESAIAN KASUS TUMPANG
TINDIH HAK ATAS TANAH
DI KOTA SURABAYA**

SKRIPSI



Oleh :

MARCELLO ALFARICO DDE JESUS
NPM : 19300049

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
2022**

**PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PENYELESAIAN KASUS TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI
KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR
SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:
MARCELLO ALFARICO DE JESUS
NPM: 19300049

SURABAYA, 11 Januari 2023
MENGESAHKAN,

DEKAN,

Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum., C.M.C

PEMBIMBING,

Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn., C.M.C

**PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PENYELESAIAN KASUS TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI
KOTA SURABAYA**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH:

MARCELLO ALFARICO DE JESUS

NPM: 19300049

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 11 JANUARI 2023

DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. **Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., C.C.D**

(KETUA)

1.

2. **Dr. Agam Sulaksono, S.H., M.H**

(ANGGOTA)

2.

3. **Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn., C.M.C**

(ANGGOTA)

3.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul **“PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELESAIAN KASUS TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI KOTA SURABAYA”** dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. THT-KL(K)., FICS selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum., C.M.C selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan fasilitas sebagai penunjang segala kegiatan akademik.
3. Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H., selaku Dosen Wali saya yang juga telah membantu memberikan arahan.
4. Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn., C.M.C selaku Dosen Pembimbing saya yang dengan penuh kebaikan dan kesabarannya meluangkan waktu, tenaga dan pikiran beliau untuk memberikan bimbingan terbaik kepada saya. Serta memberikan banyak pelajaran yang bermanfaat untuk saya selama menyelesaikan skripsi ini.
5. Papa Alarico De Jesus, S.H dan Mama Sri Hardjanti selaku Orang Tua Saya Ucapkan terimakasih telah mendukung saya untuk kuliah, semangat kalian membuat saya menyelesaikan kuliah.
6. Terimah kasih kepada teman – teman saya Ramadan Sanjaya, Mohammad Muharram Amin, dan kawan – kawan lainnya yang selalu mensupport saya untuk menyelesaikan skripsi ini.

Hormat saya,



(Marcello Alfarico De Jesus)

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Marcello Alfarico De Jesus
NPM : 19300049
Alamat : Pondok Benowo Indah DF 15
No. Telp (HP) : 081336222335

Menyatakan bahwa penelitian saya yang berjudul: **“Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Kasus Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Surabaya”** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggung jawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya, 11 Januari 2023

Yang Menyatakan,



(Marcello Alfarico De Jesus)

NPM: 19300049

ABSTRAK

Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui dampak hukum serta tindakan yang dilakukan dalam Peran kantor Badan Pertanahan Nasional mengenai terjadinya tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah di Kota Surabaya. Kasus "Tumpang Tindih Hak Atas Tanah", menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah normatif yang berarti pendekatan yang dilakukan dengan jalan menjelaskan segala permasalahan yang timbul di dalam praktek di tinjau dan Analisa berdasarkan peraturan yang berlaku dan akhirnya di simpulkan. Pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan kasus dan pendekatan Peraturan Perundang-undangan.

Hasil penelitian ini yaitu Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah disebabkan oleh (a) faktor dari kantor pertanahan berupa tidak teliti dan tidak cermat dalam mengadakan penyelidikan riwayat bidang tanah dan pemetaan batas-batas bidang kepemilikan tanah dalam rangka penerbitan Sertifikat objek sengketa dan Kantor Pertanahan tidak melakukan penelitian atau melihat gambar peta pendaftaran tanah yang dimiliki. (b) Faktor dari pemohon yang tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan pendaftaran tanah sehingga menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan dikemudian hari. Kedua, penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan terlebih dahulu diselesaikan melalui jalur mediasi antara para pihak dengan adanya pihak ketiga sebagai mediator, apabila di dalam mediasi tidak mencapai kata sepakat antara pihak selanjutnya proses sengketa dilanjutkan melalui jalur pengadilan. Hendaknya pejabat Kantor Pertanahan lebih teliti, cermat dan seksama terutama pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan.

Kata Kunci: Tumpang Tindih, Kepemilikan Hak atas tanah Badan Pertanahan Nasional.

ABSTRACT

The purpose of this work is to identify the legal implications and actions taken in the role of the National Land Authority regarding the occurrence of overlapping land titles in the city of Surabaya. A case of "duplication of certificates" that led to a civil dispute between the parties was decided by the judiciary to prove a guarantee of legal certainty to property.

The research methods used by the authors are prescriptive. In other words, the approach is carried out by checking and analyzing all problems that actually arise against the current regulations and finally solving them. The approaches used by the authors are the case approach and the legal approach.

The results of this study suggest that the existence of multiple certificates is due to (a) land registry factors in the form of inaccurate and careless scrutiny of parcel history and mapping of land title boundaries associated with issuance; that it is triggered. Issuing Certificates on Disputed Objects and State Offices do not conduct searches nor observe photographs of land register cards. (b) The applicant is unfaithful in carrying out the land registration, which will lead to land disputes in the future. Second, the resolution of land disputes in the Land Office is first settled through mediation between the parties, with a third party acting as mediator. State officials need to be more thorough, careful and thorough, especially when measuring and mapping.

Keywords: *Overlap, Ownership of Land Rights National Land Agency.*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
I. Latar Belakang	1
II. Rumusan Masalah Penelitian	4
III. Tujuan Penelitian.....	4
IV. Manfaat Penelitian.....	5
V. Kerangka Konseptual	6
A. Pengertian Pendaftaran Tanah	8
B. Tujuan Pendaftaran Tanah	12
C. Sistem Pendaftaran Tanah.....	15
D. Prosedur Pendaftaran Tanah	17
VI. Metode Penelitian.....	20
A. Metode.....	20
B. Bahan Hukum.....	20
C. Metode Pengumpulan Data.....	22
D. Analisa Data	23
VII. Pertanggung jawaban Sistematika.....	23

**BAB II PENGATURAN TENTANG REDISTRIBUSI TANAH
MELALUI RESTRUKTURISASI KEPEMILIKAN TANAH**

I.	Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Hukum Agraria.....	25
II.	Faktor – Faktor Penyebab Tumpang Tindih Hak Atas Tanah	33
	A. Faktor Hukum	35
	B. Faktor Non Hukum	37
III.	Akibat Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Hak Atas Tana.....	42

**BAB III BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PROSES
REDISTRIBUSI TANAH MELALUI RESTRUKTURISASI
KEPEMILIKAN TANAH**

I.	Upaya Penyelesaian Dalam Menangani Terjadinya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Melalui Upaya Administratif	46
	A. Penyelesaian Secara Musyawarah.....	47
	B. Penyelesaian melalui Pengadilan	47
	C. Penyelesaian Melalui Peradilan Tata Usaha Negara.....	51
II.	Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Dalam Proses Redistribusi Tanah	61
	A. Adanya Pengaduan.....	63
	B. Penelitian Dan Pengumpulan Data.....	63
	C. Pencegahan.....	63
	D. Mediasi	64

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

I.	Kesimpulan.....	71
II.	Saran.....	72

DAFTAR BACAAN