

**TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH ANTARA SALAM PRAWIRO
SOEDARMO DENGAN PEMERINTAH KABUPATEN BOJONEGORO**

(Studi di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro)

SKRIPSI

Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang
Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

DEWI RATIH SEKARSARI
NIT. 19283295

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2023

ABSTRACT

Legal certainty needs to be made proof of rights in the form of a certificate in terms of ownership and control. However, in practice, there are many land cases related to land ownership objects owned by two legal subjects, one of which is about overlapping land boundaries, land ownership disputes both individually and with legal entities. There are many factors that cause this to happen. Starting from the basis of land registration, such as unclear land boundaries, changes in the status of land rights which were originally property rights to usufructuary rights and vice versa, multiple land certificates and so on related to mastery and ownership. Therefore, in order for land ownership to have legal certainty, proof of rights is required in the form of a certificate. But in law, land ownership cannot be owned by two subjects with the same object. Because this can lead to overlapping land disputes. Researchers took overlapping cases in Banjarsrai Village, Trucuk District, with the parties involved, namely the community and the Bojonegoro Regency Government. The aim of the researcher to conduct the research is to find out the chronology and causes of the overlap and the impact resulting from the overlap by using a qualitative method with a case study approach. The findings of this study are that the cause of the dispute is the mutual claims of the two parties involved, namely the certificate of ownership rights in 1972 which did not yet have a measurement certificate which caused unclear location of the land parcels and for the transfer of rights the name was not immediately reversed by the next party and only done by hand. Then, the acquisition of usage rights from the district government did not fulfill the rules for obtaining rights and the lack of evidence of obtaining rights which led to mutual claims of ownership. Bojonegoro Regency Government did not carry out the procedural process of acquiring rights and transferring rights. The issuance of usage rights also has the potential to be problematic because there are still several documents that are not in accordance with the procedure.

Keyword : land certificate, overlap, dispute

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
PRAKATA	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRACT	xv
INTISARI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	3
E. Batasan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Kajian Literatur	5
B. Kerangka Teoretis	8
C. Kerangka Pemikiran	21
BAB III METODE PENELITIAN	22
A. Format Penelitian	22
B. Lokasi Penelitian	23
C. Jenis dan Sumber Data	23
D. Teknik Pengumpulan Data	25
E. Teknik Analisis Data	30
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	32
A. Gambaran Umum Kabupaten Bojonegoro	32

B. Gambaran Umum Desa Banjarsari.....	35
BAB V TUMPANG TINDIH TANAH BANJARSARI	37
A. Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih	37
2. Kronologis Terbit dan Peralihan Hak Milik No.00033 atas Nama Salam Prawiro Soedarmo.....	37
3. Kronologi Terbitnya Hak Pakai No. 00016 atas Nama Pemerintah Kabupaten Bojonegoro	43
4. Proses Pengadilan.....	53
5. Analisis Yuridis	59
6. Analisis Spasial	63
B. Dampak Tumpang Tindih	68
BAB VI PENUTUP	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN.....	76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat penting. Setiap manusia pasti membutuhkan tanah untuk keberlangsungan hidup, sumber daya tanah sangat berperan dalam upaya untuk mencapai kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Selain digunakan untuk tempat tinggal, tanah juga dapat digunakan untuk memnunjng kehidupan seperti jaminan, untuk diperjual belikan, disewakan ataupun untuk kebutuhan lainnya. Berkaitan dengan hal tersebut, maka pemilikan dan penguasaan tanah diatur untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum serta terciptanya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pengertian tanah secara yuridis terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) yang menjelaskan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Agar kepemilikan tanah mempunyai kepastian hukum perlu dibuatkan tanda bukti hak berupa sertipikat dalam segi kepemilikan maupun penguasaannya. Namun dalam praktiknya justru banyak kasus pertanahan yang berkaitan dengan objek kepemilikan tanah dimiliki oleh dua subjek hukum yaitu salah satunya tentang tumpang tindih batas tanah, sengketa kepemilikan tanah baik secara individu maupun dengan badan hukum. Banyak faktor yang mengakibatkan hal itu bisa terjadi. Mulai dari dasar pendaftaran tanah yaitu seperti ketidak jelasan batas-batas tanah, perubahan status hak atas tanah yang awalnya hak milik menjadi hak pakai dan sebaliknya, sertipikat tanah ganda dan sebagainya yang terkait penguasaan dan kepemilikan. Oleh karena itu, agar kepemilikan tanah mempunyai kepastian hukum diperlukan bukti hak yaitu berupa sertipikat. Namun dalam hukum, kepemilikan tanah tidak bisa dimiliki oleh dua subjek dengan objek yang sama. Karena hal tersebut bisa menimbulkan sengketa pertanahan yaitu tumpang tindih.

Ketika terjadi sengketa tumpang tindih, maka pihak-pihak yang terlibat akan mencari bukti-bukti dan alat-alat hukum untuk membuktikan klaim kepemilikan mereka. Pada umumnya, sengketa kepemilikan tanah ini diselesaikan melalui jalur hukum, seperti pengadilan atau lembaga hukum yang akan mengeluarkan putusan atas sengketa tersebut, yang mana telah diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam uraian diatas, sebagai contoh nyata yang akan dibahas oleh peneliti yaitu terkait tumpang tindih hak atas tanah dalam satu objek tanah. Adapun kasus sengketa yaitu sebagai berikut :

Sebuah tanah hak milik dengan nama pemilik S. Marman (SHM No. 00033/Banjarsari) yang terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro seluas 6.750 m² bertumpang tindih dengan Hak Pakai No. 00016 dengan luas 3.679 m² atas nama Pemkab (Pemerintah Kabupaten Bojonegoro). Tanah yang diduga sengketa tersebut senyatanya terdapat hak milik perseorangan, namun yang menjadi permasalahan yaitu Pemkab (Pemerintah Kabupaten Bojonegoro) mengklaim bahwa setengah dari luas tanah tersebut merupakan tanah atas nama Pemerintah Kabupaten Bojonegoro. Namun, Pemerintah Kabupaten Bojonegoro tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanah tersebut tetapi terbit sertipikat Hak Pakai yang berdasarkan penunjuk dalam Sertipikat Hak Pakai tersebut adalah Tanah Negara. Tanah yang diduga tanah milik Pemerintah Kabupaten Bojonegoro tersebut juga telah dibangun untuk Rumah Pematangan Hewan (RPH) tanpa persetujuan pihak yang berbatasan.

Berdasarkan uraian diatas, problematika yang terjadi mengakibatkan kesenjangan terhadap kepemilikan tanah masyarakat khususnya di Desa Banjarsari, maka dari itu, peneliti ingin meneliti lebih lanjut penyebab serta dampak sengketa yang terjadi akibat tumpang tindih hak atas tanah tersebut dengan judul **“TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH ANTARA SALAM PRAWIRO SOEDARMO DENGAN PEMERINTAH KABUPATEN BOJONEGORO (Studi di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa penyebab terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah Hak Milik No.00033 dengan Hak Pakai No.00016 di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro ?
2. Bagaimana dampak dari terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah yang terjadi di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa akibat tumpang tindih kepemilikan tanah di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro
2. Untuk mengetahui dampak atau akibat hukum terhadap subjek maupun objek dengan adanya sengketa akibat tumpang tindih kepemilikan tanah

D. Manfaat Penelitian

Suatu aspek penting dalam kegiatan penelitian yaitu menyangkut manfaat suatu penelitian memiliki nilai yang bermanfaat dan berguna. Hasil penelitian yang akan dilaksanakan diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian dapat dijadikan bahan masukan bagi perkembangan ilmu hukum dan memberikan sumbangan pemikiran dalam memperbanyak referensi ilmu hukum khususnya bidang hukum agraria mengenai penyebab terjadinya tumpang tindih hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis

Penulis dapat mengetahui tentang penyebab terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro

b. Bagi akademis

Bagi kalangan akademis, khususnya mahasiswa yang sedang belajar ilmu hukum pertanahan dapat dijadikan referensi untuk memahami penyebab terjadinya tumpang tindih dan untuk penelitian kasus kedepan yang serupa, serta dapat digunakan sebagai pengembangan solusi kasus tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang terjadi di masyarakat

c. Bagi instansi

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi pedoman bagi penegak hukum dalam proses penyelesaian serta mencari akar permasalahan yang mengakibatkan tumpang tindih hak atas tanah yang terjadi di masyarakat.

d. Bagi masyarakat

Manfaat untuk masyarakat dari hasil penelitian ini yaitu diharapkan masyarakat mampu memahami kasus yang berkaitan dengan tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah.

E. Batasan Penelitian

Dalam penelitian yang akan diteliti, peneliti memberi batasan dalam pembahasan masalah, antara lain :

1. Membahas mengenai bagaimana riwayat tanah terkait pemilikan dan penguasaan dari sertipikat hak milik, hak pakai serta peralihan haknya, yang menjadi dasar untuk mengetahui penyebab terjadinya tumpang tindih baik dari fisik maupun yuridis.
2. Dampak yang dibahas dalam penelitian ini mencakup aspek hukum terkait regulasi yang berlaku dengan keadaan yang terjadi di lapangan terhadap ruang lingkup Agraria Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Proses penyelesaian tentu harus mengetahui terkait riwayat tanah tersebut, Adapun penyebab dari adanya sengketa yaitu saling klaim dari kedua belah pihak yang terlibat yaitu pada sertipikat Hak Milik tersebut tahun 1972 yang belum ada Surat Ukur yang menyebabkan ketidak jelasan letak bidang tanah dan untuk peralihan hak tidak segera dibalik nama oleh pihak selanjutnya serta hanya dilakukan dibawah tangan. Kemudian pada perolehan Hak Pakai dari Pemkab tidak memenuhi kaidah perolehan hak serta kurangnya bukti-bukti perolehan hak yang menyebabkan saling klaim kepemilikan. Pemkab tidak melakukan proses perolehan hak dan peralihan hak secara prosedural. Pada peneribitan Hak Pakai juga berpotensi bermasalah karena masih terdapat beberapa dokumen yang masih belum sesuai dengan prosedur.

Kasus tersebut juga sudah sampai pada proses pengadilan yang mana berdampak pada Penggugat maupun tergugat yaitu pada tanah tersebut terdapat penggunaan tanah berupa pemabangunan Rumah Pematangan Hewan (RPH) terpaksa ditunda karena kasus sengketa tersebut alias mangkrak. Sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu terkait administrasi pertanahan serta menunggu penyelesaian di pengadilan. Dari pihak Penggugat mengalami kerugian materiil pada proses penyelesaian di pengadilan.

B. Saran

1. Pemerintah baik untuk Pemkab maupun BPN dalam hal pemeliharaan data salah satunya mengenai pertanahan harus ditingkatkan agar tidak terjadi sengketa. Baiknya pemerintah daerah melakukan pemetaan untuk tanah aset dan melakukan legalisasi untuk kekuatan hukum.
2. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional harus meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah terutama untuk aset daerah serta melakukan penetapan pemasangan batas untuk bidang-bidang yang belum ada batasnya.

3. Pemerintah bertanggung jawab penuh atas adanya gugatan dari pihak manapun atas sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah (BPN). Melakukan penyelesaian melalui musyawarah maupun melalui pengadilan yang diterapkan sesuai dengan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Abimanyu, R. (2022). Penyelesaian Permasalahan Tumpang Tindih Bidang Tanah Masyarakat dengan Tanah Kasultanan di Kabupaten Bantul. *Jurnal Pertanahan*.
- Boedi Harsono. (1997). Hukum Agraria Indonesia. Djambatan: Jakarta.
- Dyah Sulistyowati (2012). Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat ganda di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang. Repository Universitas Diponegoro.
- Fachri M, Listyowati (2021). Kepemilikan sebagian Tanah Yang Tumpang Tindih Antara PT. Mitsubshi Chemical Indonesia dengan H. Subadri di Kota Cilegon. *Jurnal Universitas Trisakti*.
- Hosrizul, H., Sriwidodo, J., & Ismed, M. (2022). Penyelesaian Sengketa Atas Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Mengalami Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum. *Journal of Legal Research*.
- Emirzon, Joni (2000). Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar pengadilan, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Kartini M, Gunawan (2008). "Hak-hak Atas Tanah". Kencana Prenada Media Group. Jakarta. Hlm 45
- Lassa, H.R., Sh, A., & Untan, J.M. (2015). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Timbulnya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya).
- Maria S.W. Sumardjono. (2010). Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjad Mada, Yogyakarta, Hlm 25
- Mul, Mulyadi & Satino. (2019). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertipikat Ganda. *Jurnal Yuridis*.
- Nur Alleka L, (2022). Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Kabupaten Banjar. Banjarmasin.
- Pamungkas, C.W. (2017). Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
- Pramono, S.A. (2009). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah karena Overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- Putri, L.N. (2017). Faktor Penyebab Sertipikat Ganda/Overlapping Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
- Sari, L.M., & Hanim, L. (2017). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah

(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak).

Tsaqif, D.T., & Indiraharti, N.S. (2019). Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Mengenai Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan No. 18/G/2014/Ptun.Bjm). *Reformasi Hukum Trisakti*.

Urip Santoso, Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm.153.

Wahdah Fadil. (2011). Tumpang Tindih tanah Antara Perkebunan dengan Pertambangan (Analisis Kasus Putusan No.23 PK/TUN/2008). Universitas Indonesia.

<https://bojonegorokab.go.id/berita/7007/pembangunan-rph-banjarsari-gunakan-aset-lahan-pemkab-bojonegoro>

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Undang-Undang No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Keputusan Kepala BPN RI No 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

Tabel 5. Pertanyaan Penelitian

No.	Pertanyaan Penelitian	Jenis Data	Informasi yang diperoleh	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data
1.	Bagaimana riwayat kepemilikan tanah dulu hingga sekarang ?	Primer	<ul style="list-style-type: none"> • Pemilikan tanah • Riwayat tanah • Pengecekan peta bidang tanah 	<ul style="list-style-type: none"> • Wawancara dengan kuesioner terbuka 	<ul style="list-style-type: none"> • Kepala Desa Banjarsari • Pemerintah Kabupaten Bojonegoro • Pemilik tanah
		Sekunder	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi atau objek sengketa • Kondisi objek 	<ul style="list-style-type: none"> • Observasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Kantor Desa Banjarsari •
2.	Apa dampak dari sengketa akibat tumpang tindih?	Primer	<ul style="list-style-type: none"> • Penyelesaian melalui jalur litigasi • Dampak dari masing-masing pihak 	<ul style="list-style-type: none"> • Wawancara 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemilik tanah • Kepala Seksi Penanganan Perkara Pertanahan • Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran
		Sekunder	<ul style="list-style-type: none"> • Akibat hukum 	<ul style="list-style-type: none"> • Studi dokumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Peraturan perundang-undangan

Sumber : Dibuat oleh Peneliti, 2023