

**TUMPANG TINDIH PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH  
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di  
Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**OLEH:**

**AINUN DWI RAHAYU**

**NIT: 20293580**

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

**2024**

## **ABSTRACT**

*Agrarian Law Number 5 of 1960 states that in order to guarantee legal certainty and legal protection of land rights, the government carries out land registration. However, the fact shows even though someone has registered their land and already holds a certificate as proof of rights, they still encounter problems, for example overlapping land control and ownership. This problem occurs in various regions in Indonesia, including the city of Surabaya. The aim of this research is to analyze and describe the causes and resolution of overlapping control and ownership of land case at the Surabaya City Land Office I using empirical legal research methods. The research results show that overlapping control and ownership of land in the City of Surabaya is caused by five factors, namely: 1) humans; 2) matterial; 3) method; 4) machine; and 5) money. However, the most important role is the human factor, including: 1) Human resources at the National Land Agency and Village Offices who are less careful and less thorough; 2) Land owners and neighbors because they do not actively control their land and do not know the exact boundaries of their land. Then the resolution of cases of overlapping control and ownership of land is carried out through litigation and non-litigation. However, most cases of overlapping land ownership and control are resolved through litigation.*

**Keywords:** *Land Dispute, Overlapping Certificates, Cancellation of Certificates*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI .....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR BAGAN.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>4</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>4</b>
<b>D. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>5</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
<b>A. Kajian Literatur/Novelty .....</b>	<b>6</b>
<b>B. Kerangka Teoritis .....</b>	<b>10</b>
1. Teori Kepastian Hukum.....	10
2. Teori Jaminan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah.....	12
3. Penyebab Tumpang Tindih Pemilikan dan Penguasaan Tanah .....	20
4. Kebijakan Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	24
5. Kebijakan Pembatalan Sertipikat Tanah .....	29
<b>C. Kerangka Pemikiran .....</b>	<b>38</b>
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>39</b>
<b>A. Format Penelitian .....</b>	<b>39</b>
<b>B. Lokasi Penelitian .....</b>	<b>40</b>
<b>C. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data .....</b>	<b>41</b>
<b>D. Analisis Data .....</b>	<b>46</b>
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA SURABAYA.....</b>	<b>47</b>

<b>BAB V KAJIAN PENYEBAB DAN PENYELESAIAN KASUS TUMPANG TINDIH PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH DI KOTA SURABAYA.....</b>	<b>54</b>
<b>A. Penyebab Tumpang Tindih Penguasaan dan Pemilikan Tanah di     Kota Surabaya.....</b>	<b>59</b>
<b>B. Penyelesaian Kasus Tumpang Tindih Penguasaan dan Pemilikan     Tanah di Kota Surabaya .....</b>	<b>70</b>
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>81</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>81</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>82</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>84</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>89</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah ialah salah satu komponen utama yang menentukan produksi dari setiap fase peradaban. Seiring dengan perkembangan zaman, tanah menjadi suatu komoditas yang memiliki nilai tinggi dan permintaan tanah terus meningkat (Budiman, 1996). Jumlah tanah yang stagnan dengan diiringi oleh jumlah manusia yang terus bertambah membuat pengaturan pemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menjadi sebuah keharusan. Pengaturan itu demi penjaminan kepastian hukum hak atas tanah. Dengan adanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah maka akan menekan terjadinya *chaos* dalam kehidupan bermasyarakat, apalagi di Indonesia tanah bukan hanya memiliki nilai materi melainkan juga memiliki nilai budaya dan nilai spiritual.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), pemerintah bertanggung jawab menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan atas hak atas tanah. Menurut Boedi Harsono (2009), pendaftaran tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintahan. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menegaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah mencakup pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat.

Namun dalam faktanya dilapangan, meskipun seseorang sudah mendaftarkan tanahnya dan sudah memegang sertipikat sebagai bukti hak masih mendapatkan masalah. Masalah tersebut beragam macam, contohnya tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah. Permasalahan ini terjadi di berbagai daerah termasuk di Kota Surabaya. Tidak dapat dielakkan bahwa permasalahan tersebut tidak terlepas dari model sistem publikasi yang dijalankan di Indonesia yakni sistem publikasi

negatif bertendensi positif. Menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 sistem publikasi tersebut adalah suatu sistem publikasi yang memiliki aspek negatif namun juga mengandung unsur positif. Meskipun disebut sebagai sistem negatif, namun terdapat ketentuan yang mengandung aspek positif, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Oleh karena itu, meskipun sertifikat hak atas tanah dianggap sebagai bukti yang kuat, namun bukanlah bukti yang mutlak, sehingga masih memungkinkan untuk dibantah atau dipertentangkan.

Mengingat Kota Surabaya merupakan wilayah perkotaan yang pembangunannya sangat pesat dan nilai tanah sangat tinggi, maka potensi terjadinya permasalahan pertanahan juga akan semakin meningkat. Fenomena yang terjadi diperkotaan menunjukkan keadaan dimana tanah memiliki harga yang tinggi dan jarang ditemukan tanah kosong. Artinya permintaan tanah terus meningkat sementara jumlahnya tetap mengakibatkan nilai atau harga tanah ikut melambung tinggi. Fenomena tersebut dapat memicu terjadinya kecurangan sesuai dengan teori *fraud pentagon (fraud pentagon theory)* bahwa kecurangan dapat terjadi karena lima hal, yakni: Arogansi, Kompetensi, Peluang, Tekanan, dan Rasionalisasi (Marks 2012). Kecurangan-kecurangan yang terjadi dalam bidang pertanahan tentunya dapat dilakukan baik oleh aparat penyelenggara pendaftaran tanah maupun dari masyarakat itu sendiri.

Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (2023), terdapat sebanyak 8.959 kasus permasalahan tanah yang tersebar di seluruh Indonesia. Dari jumlah tersebut, hampir 85 persen kasus termasuk dalam kategori sengketa penguasaan dan kepemilikan tanah. Sementara itu, sisanya terbagi menjadi sengketa hak dan sengketa batas/letak tanah. Ketika memperhatikan para pihak yang terlibat dalam perselisihan tersebut,

sebagian besar kasus (sekitar 89%) melibatkan sengketa antar individu. Kasus lainnya melibatkan individu dengan badan hukum privat (sekitar 6%), dan sengketa antara individu dengan pemerintah (sekitar 5%).

Salah satu permasalahan pertanahan yang peneliti temukan di wilayah Kota Surabaya ialah tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah yang dalam tipologi permasalahannya masuk dalam tipologi sengketa penguasaan dan pemilikan tanah. Menurut Radina dkk (2021), sengketa tumpang tindih penguasaan dan pemilikan ialah perselisihan yang terjadi antar subjek hukum terhadap bidang tanah dimana keduanya sama-sama merasa menguasai dan/atau memiliki bidang tanah tersebut. Tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah berbeda dengan adanya bidang tanah yang terdapat dua atau lebih hak di atasnya yang biasa disebut hak di atas hak yang terbit berdasarkan kesepakatan, kondisi demikian tentunya bukan merupakan tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah. Tumpang tindih penguasaan dan pemilikan juga dapat diartikan sebagai permasalahan yang timbul karena adanya dua atau lebih hak atas tanah ataupun hak pengelolaan pada satu objek bidang tanah, yang setiap pemegang hak tersebut awalnya tidak mengetahui bahwa pada bidang tanah tersebut terdapat hak lain yang melekat sehingga ketika salah satu pemegang hak tersebut mengetahui maka terjadilah perselisihan atau sengketa. Permasalahan tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah di Kota Surabaya tidak hanya terjadi antar perorangan namun ada juga perorangan dengan badan hukum privat dan perorangan dengan pemerintah/badan hukum publik. Adapun contoh kasus tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah di Kota Surabaya ialah kasus tumpang tindih penguasaan dan pemilikan antara badan hukum publik dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya melawan perorangan yakni Ibu Naprihatin dengan Nomor Perkara 88PK/TUN/2020 yang diawali dengan Ibu Naprihatin yang hendak menjual tanahnya yang bersertipikat hak milik (SHM) Nomor 11/Kelurahan Pakis dan luas 205 M2 yang diterbitkan pada

tanggal 01 Juli 1976 dengan Gambar Situasi (GS) Nomor 577 tanggal 21 Mei 1976 atas nama Roesli, yang sudah beberapa kali dialihkan dan terakhir adalah kepada Ibu Naprihatin, namun ketika melakukan pengecekan sertipikat ditemukan bahwa bidang tanah tersebut tumpang tindih dengan bidang tanah hak pengelolaan (HPL) Nomor 01/Kelurahan Pakis yang diterbitkan pada tanggal 12 Agustus 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dengan luas 298.755 M2, Gambar Situasi (GS) Nomor 6631/1997, tanggal 4 Juni 1997.

Permasalahan tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah seperti ini berpotensi menyebabkan kerugian yang signifikan bagi masyarakat terkait dan juga kerugian terhadap negara, selain itu permasalahan tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah ini cukup sering terjadi di Kota Surabaya. Oleh sebab itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan persoalan tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa penyebab terjadi tumpang tindih kepemilikan dan penguasaan tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I?
2. Bagaimana penyelesaian permasalahan tumpang tindih kepemilikan dan penguasaan tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis dan mendeskripsikan penyebab tumpang tindih kepemilikan dan penguasaan tanah untuk memahami secara mendalam mengapa tumpang tindih sertipikat tanah dapat terjadi di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I?;



2. Menganalisis dan mendeskripsikan penyelesaian kasus tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I?

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini berkontribusi dalam hal: a) akademis: dapat memberikan sumbangsih bagi pengembangan ilmu hukum dan literatur akademis yang relevan dengan penyelesaian tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah; dan b) peningkatan kesadaran hukum: hasil penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran hukum di kalangan akademisi, mahasiswa, dan praktisi hukum tentang isu-isu yang berkaitan dengan tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bisa menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam menyusun ataupun menyempurnakan kebijakan publik berkaitan dengan pertanahan, memberikan gambaran permasalahan seputar pertanahan kepada masyarakat dan calon investor khususnya pada wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, dan memberikan gambaran penyelesaian yang dapat ditempuh dalam menghadapi kasus tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah bagi para pihak yang bersangkutan dengan permasalahan tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah serta memberikan masukan sebagai langkah preventif pencegahan terjadinya tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah dikemudian hari.

## **BAB VI PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I disebabkan oleh lima faktor yakni: 1) manusia; 2) sarana; 3) metode; 4) alat; dan 5) biaya. Namun yang paling berperan dalam penyebab terjadinya tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah ialah faktor manusia antaralain: 1) SDM di Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Desa yang kurang cermat, kurang teliti, serta berbuat tidak sesuai sebagaimana prosedur yang ada didalam peraturan perundangan yang berlaku; 2) Pemilik tanah dan tetangga yang berbatasan karena tidak secara aktif menguasai tanahnya dan tidak mengetahui secara pasti batas tanah miliknya.
2. Penyelesaian kasus tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Namun mayoritas kasus tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah diselesaikan melalui jalur litigasi. Dalam kasus tumpang tindih penguasaan dan pemilikan dengan Nomor Perkara 496K/TUN/2021 dan kasus dengan Nomor Perkara 38PK/TUN/2018 memperlihatkan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dipengadilan dibandingkan dengan alas hak. Hal ini terbukti dengan gugatan yang dimenangkan oleh pemegang sertipikat hak atas tanah. Lalu dalam kasus tumpang tindih dengan Nomor 88PK/TUN/2020 yang merupakan tumpang tindih antara sertipikat HPL dengan sertipikat HM menunjukkan lebih kuatnya sertipikat HM yang telah terbit 21 tahun lebih dahulu jika dibandingkan HPL. Namun hingga saat ini belum ada tindak lanjut dari kasus ini meskipun sudah ada putusan yang *inkracht* sebab belum ada permohonan pembatalan HPL dari pemenang gugatan.

## B. Saran

Berdasarkan hasil temuan bahwa penyebab dari terjadinya tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah di Kota Surabaya ialah bersifat kompleks yakni mulai dari manusia, sarana-prasarana, metode atau cara pengukuran dan pemetaan, alat ukur dan pemetaan, serta biaya, kelimanya berkontribusi dalam terjadinya tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Namun yang paling banyak ialah dari sisi manusia (*man*), sehingga terhadap SDM di Badan Pertanahan Nasional perlu dilaksanakan kegiatan seperti bimbingan teknis pengukuran dan pemetaan kadastral yang tidak hanya memuat tata cara pengukuran dan pemetaan namun juga menekankan pada sikap dan nilai yang perlu dipegang teguh oleh petugas pengukuran dan pemetaan. Lalu pemantapan sistem yang sekarang sedang dikembangkan yakni digitalisasi, pemantapan sistem pemetaan yang berbasis elektronik dan percepatan digitalisasi sertipikat-sertipikat lama yang belum tergambar bidang tanahnya secara elektronik sehingga dapat terwujud peta pendaftaran yang memuat semua bidang tanah yang terdaftar baik sertipikat lama maupun baru dalam bentuk digital hal ini akan meminimalisir risiko *human error*. Kemudian proyek kota lengkap juga berdampak pada pencegahan terjadinya tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah dikemudian hari sehingga proyek ini layak dilakukan percepatan mengingat perubahan penggunaan tanah di Kota Surabaya yang sangat dinamis. Selain itu, perlu adanya kolaborasi antara BPN dan Kantor Desa dalam hal pencegahan kasus tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah yang menekankan pada kehati-hatian atau kecermatan Kantor Desa dalam menerbitkan alas hak atas tanah.

Sedangkan terhadap pembatalan HPL akan lebih baik jika gugatannya jangan berisi gugatan membatalkan karena pada akhirnya biaya pembatalan tersebut ditanggung oleh pemenang gugatan padahal HPL memiliki luas yang besar sementara HM yang tumpang tindih hanya

sebagian kecil dari HPL sehingga pembiayaan pembatalan HPL tersebut kurang efisien bagi pemegang HM. Oleh karena itu, alangkah lebih baik jika gugatannya ialah untuk melakukan *enclave* bidang tanah yang tumpang tindih saja sehingga prosedurnya lebih mudah dan terjangkau atau gugatannya juga mencantumkan bahwa biaya pembetulan data tersebut ditanggung oleh pihak tergugat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adiyanta, F. S. (2019). 'Hukum dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris'. *Online Administrative Law & Governance Journal*, 2(4). <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/alj.v2i4.697-709>.
- Ardani, M. N. (2019). 'Keterkaitan Asas Terjangkau dari Pendaftaran Tanah dengan Pelayanan Pendaftaran Tanah Berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Pihak Tertentu'. *Notarius*, 12(1), 69-82.
- Badan Pusat Statistik. (2023). Profil Kemiskinan di Indonesia Maret 2023. Diakses melalui <https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2023/07/17/2016/profil-kemiskinan-di-indonesia-maret-2023.html>, diakses pada 19 Februari 2024.
- Badan Pusat Statistik. (2015). Luas Wilayah Kota Surabaya Tahun 2015 Berdasarkan Kecamatan. Diakses melalui <https://surabayakota.bps.go.id/statictable/2016/01/21/499/luas-wilayah-kota-surabaya-tahun-2015-berdasarkan-kecamatan.html>, diakses pada 01 Mei 2024.
- Badan Pusat Statistik. (2019). Jumlah Penduduk Kota Surabaya Berdasarkan Kecamatan Tahun 2019. Diakses melalui <https://surabayakota.bps.go.id/subject/12/Kependudukan.html#subjekViewTab3%7Caccordion-daftar-subjek1>, diakses pada 01 Mei 2024.
- Budiman, Arif. (1996). *Fungsi Tanah dan Kapitalis*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Burhan, Bungin. (2011). *Metodologi Penelitian Kualitatif ; Aktualisasi Metodologis Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Daft, R. L. (2010). *Organization Theory And Design*. South-Western Cengage Learning.
- Deviantari, U. W., Nurul, A., & Dedyono, A. (2019). 'Analisis Zona Nilai Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Rungkut Untuk Meningkatkan Pendapatan Daerah Di Surabaya'. *Geoid*, 15(1), 129-134.
- Febriana, T. N., & Darmoko, M. (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). <https://ejournal.fh.ubhara.ac.id/index.php/judiciary/article/view/125>.
- Gayatri, N. M. S., Saputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). 'Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi'. *Jurnal Analogi Hukum*, <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2924.79-83>.
- Harsono, Boedi. (2009). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Humas, Menteri ATR/Kepala BPN: Hanya ada 8.959 Sengketa Kasus Tanah, <https://setkab.go.id/menteri-atrkepala-bpn-hanya-ada-8-959-sengketa-kasus-tanah/>, diakses pada tanggal 31 Desember 2023.

- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). 'Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum'. *Jurnal Crepido*, 01(01),  
<https://doi.org/https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>.
- Kusuma, R. D., Purnomo, E. P., & Kasiwi, A. N. (2020). 'Analisis Upaya Kota Surabaya Untuk Mewujudkan Kota Hijau (Green City)'. *Dinamika : Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, 7(1),  
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.25157/dinamika.v7i1.3173>.
- Marks, Jonathan. (2012). *The Mind Behind the Fraudsters Crime: Key Behavioral and Environmental Elements*. Crowe Horwarth LLP.
- Mulia, N. Q., & Ratnawati, E. (2023). 'Problematika Hukum Atas Kepemilikan Tanah Terhadap Tumpang Tindih Penguasaan Tanah'. *Gorontalo Law Review*, 6(2). <https://doi.org/10.32662/GOLREV.V6I2.2770>.
- Nurhidayat, I. (2023). 'Prinsip-Prinsip Good Governance Di Indonesia'. *E-Gov Wiyata: Education and Government*, 1(1), 40–52.  
<https://journal.wiyatapublisher.or.id/index.php/e-gov>.
- Parlindungan, A.P. (1999). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. No. 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Bandung: Mandar Maju.
- Parsaulian, A. P., & Sudjito. (2019). 'Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM)'. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 5(1).  
<https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.324>.
- Pemerintah Kota Surabaya (2024), Sekilas Kota Surabaya, diakses melalui <https://www.surabaya.go.id>, diakses pada 01 Mei 2024.
- Radina, T. A., Adhim, N., & Triyono. (2021). 'Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)'. *Diponegoro Law Journal*, 10(2).  
<https://doi.org/https://doi.org/10.14710/dlj.2021.30501>.
- Raco, J. R. (2010). *Metode Penelltnan Kualltatlf Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya* (Arita L, Ed.; edisi 1.). Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Rizki, F. M., & Sumanto, L. (2021). 'Kepemilikan Sebagian Tanah Yang Tumpang Tindih Antara Pt. Mitsubishi Chemical Indonesia Dengan H.Subadri Di Kota Cilegon'. *Jurnal Penelitian Dan Karya Ilmiah Lembaga Penelitian Universitas Trisakti*, 6(2). <https://doi.org/10.25105/pdk.v6i2.9531>.
- Ronny, Hanitijo Soemitro. (1998). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Rosita, R. (2017). 'Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi). *Al-Bayyinah*', 1(2). doi:<https://doi.org/10.35673/al-bayyinah.v1i2.20>.
- Rosnawati, Din, M., & Mujibussalim. (2016). 'Kepastian Hukum Hak Restitusi Terhadap Korban Tindak Pidana Perdagangan Orang (Tppo) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2007 (Penelitian di

- Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh)'. *Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*, 7(1).  
<https://jurnal.usk.ac.id/MIH/article/view/5751>.
- Sahono, L. S.M (2012). 'Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya'. *Jurnal Perspektif*, 17(2).  
<https://doi.org/10.30742/perspektif.v17i2.98> Santoso, Urip.(2011). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Saputra, D. (2018). *Implementasi Asas Aman Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Semarang Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*.  
 Skripsi. <http://lib.unnes.ac.id/38204/1/8111411269.pdf>
- Sarjita. (2005). *Strategi Mengelola Konflik Pertanahan* (edisi 1). Yogyakarta: Tugu Jogja.
- Silitonga, N. D. (2017). "Pelaksanaan Program Nasional Agraria (Khususnya Tanah Hak Milik) Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Sekadau Provinsi Kalimantan Barat". *Jurnal Hukum*, 1–8.  
<https://e-journal.uajy.ac.id/12264/1/JURNAL%20HK11382.pdf>.
- Soerjono, Soekanto. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Sonata, D. L. (2014). 'Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum'. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*,8(1).  
<https://doi.org/https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v8no1.283>.
- Sudayat, Yoelianto. (2016). "Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Studi Kasus Putusan No. 298/B/2013/PT-TUN.JKT)," *Jurnal Selisik*, 2 (4).
- Sukardi. (2005). *Metodologi Penelitian Kompetensi dan Praktiknya*, Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Sutedi, Adrian. (2014). *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1, Cetakan Ketiga, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syafrida. (2020). 'Alternatif Penyelesaian Sengketa Sebagai Solusi Mewujudkan Asas Pemeriksaan Perkara "Sederhana, Waktu Singkat dan Biaya Murah".' *SALAM; Jurnal Sosial & Budaya Syar-i*, 7(4).  
<https://doi.org/10.15408/sjsbs.v7i4.15167>.
- Suteki, & Taufani, G. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, Edisi 1, Jakarta: Rajawali Pers.
- Wiradi, G. (2009). *Metodologi Studi Agraria* (M. Shohibuddin, Ed.; edisi 1). Bogor: Sajogyo Institute.
- Wahyudi, I., Risnain, M., & Pitaloka, D. (2023). 'Studi Kasus Putusan Permanent Court Arbitration (Pca) Tentang Sengketa Kepemilikan Zina Ekonomi Eksklusif (Zee) Laut Cina Selatan Antara Republik Rakyat Cina (Rrc) Dan Philipina'. *Mataram Journal of International Law*, 1(1).  
<https://doi.org/10.29303/majil>.
- Wangean, B. H. (2018). 'Pembatalan Ratusan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat (Analisis

- Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 296/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 11/G/2013/PTUN.BDG'. *Jurnal Legal Reasoning*, 1(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.35814/jlr.v1i1.33>.
- Wibiningtyas, R. A., & Subekti, R. (2021). 'Penerapan Asas Terbuka Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sukoharjo'. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9(3), 743–754.
- [www.researchgate.net](https://www.researchgate.net), Peta Administrasi Kota Surabaya, diakses melalui [https://www.researchgate.net/figure/Administration-Map-of-Surabaya-City-Badan-Informasi-Geospasial-2017-This-research-used\\_fig1\\_371271721](https://www.researchgate.net/figure/Administration-Map-of-Surabaya-City-Badan-Informasi-Geospasial-2017-This-research-used_fig1_371271721), pada 01 Mei 2024.

## **PERATURAN**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penanganan Konflik Sosial.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.
- Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.



Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120/PMK.06/2008 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara.  
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.06/2009 tentang Pensertipikatan Barang Milik Negara.  
Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 181/PMK.06/2016 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara.  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.  
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 38PK/TUN/2018.  
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88PK/TUN/2020.  
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 496K/TUN/2021.  
Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya Tahun 2021-2026.  
Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/DV/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan.

## **Wawancara**

Wawancara dengan Bapak Kartono Agustiyanto selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I pada hari Selasa tanggal 23 April 2024.  
Wawancara dengan Bapak Suyono selaku Petugas Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I pada hari Rabu tanggal 24 April 2024.  
Wawancara dengan Bapak Hendri Kusmaryanto selaku Koordinator Subbagian Penanganan Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I pada hari Kamis tanggal 25 April 2024.  
Wawancara dengan Bapak Vioxcy Ananta Putra selaku Analis Hukum Pertanahan pada seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (PPS) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I pada hari Kamis tanggal 25 April 2024.  
Wawancara dengan Ibu Jihan Anjani Aldi selaku Analis Hukum Pertanahan pada Subseksi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada hari Jumat tanggal 25 April 2024.