

**KARAKTERISTIK TUMPANG TINDIH PENGUASAAN DAN PEMILIKAN
TANAH DI KOTA SINGKAWANG, KALIMANTAN BARAT**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan

Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan

Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

NABILA FRIDA

NIT. 21303843

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2025**

ABSTRACT

This study aims to examine the characteristics and causes of overlapping land ownership and control in Singkawang City, West Kalimantan, and to analyze conflict resolution approaches employed by the Section of Disputes, Conflicts, and Cases (SKP). The issue of overlapping land rights is driven by discrepancies between physical and administrative land data, weak institutional coordination, and legal conflicts arising from delayed data validation. A qualitative method with a descriptive-analytical approach was employed, supported by spatial analysis spatial plans (RTRW) with actual land use, and by analysis of six land dispute cases handled by SKP from 2020 to 2025. The findings indicate that land overlaps frequently occur in economically strategic areas and zones that deviate from designated spatial planning. Disputes were resolved through mediation, re-documentation, and land rights data updating. This study highlights the importance of spatial-legal validation and integrated land administration systems as strategic efforts to reduce conflicts and reinforce legal certainty in urban land governance.

Keywords: *Overlapping Land Rights, Land Disputes, Spatial-Juridical Validation, Spatial Planning (RTRW), Land Administration.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR SINGKATAN	xiii
INTISARI	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Kajian Literatur/Novelty	5
B. Kerangka Teoritis.....	8
1. Jaminan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah.....	8
2. Karakteristik Penyebab Tumpang Tindih Penguasaan dan Pemilikan Tanah.....	30
3. Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan	37
C. Kerangka Pemikiran.....	41
D. Pertanyaan Penelitian	42
BAB III METODE PENELITIAN	44
A. Format Penelitian	44
B. Lokasi Penelitian.....	45
C. Jenis dan Sumber Data.....	45

D. Teknik Pengumpulan Data.....	46
E. Teknik Analisis Data.....	49
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	52
A. Karakteristik Penyebab Tumpang Tindih Penguasaan dan Pemilikan Tanah	58
B. Tipologi dan Karakteristik Yuridis Tumpang Tindih Hak Atas Tanah	75
BAB VI PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA.....	87
PERATURAN.....	90
LAMPIRAN.....	91

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah semakin meningkat, yang terkadang menyebabkan berbagai konflik kepentingan. Permasalahan tanah pun menjadi isu yang sering dihadapi oleh masyarakat. Konflik pertanahan di masyarakat muncul dalam berbagai bentuk dan melibatkan banyak pihak, mulai dari negara hingga institusi civil society seperti lembaga swadaya masyarakat (LSM). Proses penyelesaian sengketa ini sering kali menemui jalan buntu, sehingga konflik tersebut kian berlarut-larut. Sengketa hukum mengenai tanah umumnya bermula dari pengaduan yang diajukan oleh satu pihak, baik individu maupun badan hukum, yang mengemukakan keberatan atas tuntutan hak atas tanah, baik terkait status tanah maupun prioritas kepemilikannya. Pengaduan ini diajukan dengan harapan mendapatkan penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. (Sembiring, 2010).

Adapun konflik pertanahan terkini, penyebab umum konflik tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam dua faktor utama, yaitu faktor hukum dan faktor nonhukum. Faktor hukum meliputi permasalahan seperti tumpang tindih peraturan, regulasi yang kurang memadai, tumpang tindih peradilan, serta proses penyelesaian dan birokrasi yang berbelit-belit. Sementara itu, faktor nonhukum mencakup tumpang tindih penguasaan tanah, tingginya nilai ekonomi tanah, peningkatan kesadaran masyarakat, pertumbuhan jumlah penduduk yang menetap, serta kondisi kemiskinan (Sumardjono, 2008).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, tanah di Indonesia diatur dalam satu sistem hukum nasional yang mengutamakan kepentingan rakyat. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi konflik akibat adanya perbedaan klaim atas tanah antara masyarakat, pemerintah, dan korporasi. Salah satu kutipan dari Boedi Harsono (1994) dalam Hukum Agraria Indonesia

menyatakan: “Konflik agraria sering terjadi karena tidak adanya kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah, serta adanya pengabaian terhadap hak-hak masyarakat adat dan lokal.” Dari kutipan tersebut, dapat dipahami bahwa konflik tumpang tindih tanah disebabkan oleh lemahnya kepastian hukum serta pengabaian terhadap hak-hak tanah yang sudah ada sebelumnya. Selain itu, banyaknya program pembangunan, investasi, dan ekspansi perkebunan skala besar juga menjadi pemicu utama terjadinya permasalahan tumpang tindih di Kalimantan Barat.

Kota Singkawang, Kalimantan Barat, dikenal sebagai kota dengan keberagaman suku dan kelas sosial yang tinggi. Keberagaman ini mencerminkan dinamika sosial yang kompleks, termasuk dalam aspek kepemilikan dan pengelolaan tanah. Seiring dengan meningkatnya nilai ekonomi tanah di wilayah ini, persaingan untuk memperoleh hak atas tanah pun semakin ketat. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan, seperti praktik kecurangan, konflik kepemilikan, dan sengketa hukum. Fenomena-fenomena tersebut adalah sengketa tanah perkotaan (urban land disputes) (Agegnehu, 2021).

Adapun bentuk permasalahan yang sering terjadi adalah tumpang tindih kepemilikan tanah akibat ketidaksinkronan data pertanahan. Hal ini dapat dilihat dalam kasus sengketa tanah yang tercatat dalam Perkara Nomor 1151/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel Jo 17/G/2024/PTUN.PTK. Dari catatan yang ada, sejak Januari tahun 2024 hingga bulan April tahun 2025, telah terjadi setidaknya 10 perkara yang berkaitan dengan tumpang tindih hak kepemilikan tanah. Sengketa ini berakar pada perbedaan antara data sertifikat tanah dan peta bidang tanah, yang menunjukkan adanya permasalahan dalam tata usaha negara terkait pengelolaan aset. Ketidaksesuaian data pertanahan tersebut menjadi salah satu faktor utama yang memicu konflik hukum dan ketidakpastian kepemilikan tanah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan ketidaksinkronan data pertanahan serta dampaknya terhadap

sengketa kepemilikan tanah. Melalui analisis ini, peneliti dapat mengidentifikasi dan mengklasifikasikan karakteristik tumpang tindih penguasaan tanah di Kota Singkawang, Kalimantan Barat.

Penelitian ini dilakukan untuk dapat memberikan gambaran mendalam mengenai pola, karakteristik, dan akar penyebab tumpang tindih penguasaan tanah di wilayah Kota Singkawang, Kalimantan Barat dan hasil kajian diharapkan dapat menjadi landasan untuk perbaikan tata kelola pertanahan, penyelesaian konflik, serta penyusunan kebijakan yang lebih efektif dan inklusif. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan spasial dengan membandingkan antara pola rencana ruang dalam RTRW/RDTR dan kondisi eksisting, serta zona nilai tanah (ZNT) untuk melihat tekanan terhadap ruang dan nilai ekonomi lahan. Selain itu, penelitian ini didukung dengan studi enam kasus perkara yang ditangani oleh Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara (SKP) Kantor Pertanahan Kota Singkawang dalam rentang waktu 2020–2025 guna memberikan gambaran konkret terhadap pola penyelesaian konflik yang terjadi. Sehingga penelitian ini berpotensi mendukung terciptanya sistem administrasi pertanahan yang lebih terintegrasi, sehingga mendukung keberlanjutan pembangunan di Kota Singkawang.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana karakteristik penyebab tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah di Kota Singkawang, Kalimantan Barat?
2. Bagaimana penyelesaian permasalahan kasus tumpang tindih dalam penguasaan dan pemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Singkawang, Kalimantan Barat?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengkaji dan mendeskripsikan karakteristik penyebab tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah guna memahami secara mendalam faktor-faktor tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kota Singkawang, Kalimantan Barat.

2. Mengkaji dan mendeskripsikan proses penyelesaian kasus tumpang tindih penguasaan tanah di Kantor Pertanahan Kota Singkawang, Kalimantan Barat untuk memberikan gambaran mengenai akan penyelesaian sengketa yang telah diterapkan di Kantor Pertanahan Kota Singkawang, Kalimantan Barat.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat penelitian ini berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang agraria dan pertanahan, serta dapat menjadi referensi bagi akademisi, mahasiswa, dan praktisi hukum dalam memahami serta menyelesaikan kasus tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah.
2. Manfaat penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi masyarakat dan pihak terkait dalam memahami serta menyelesaikan sengketa pertanahan, khususnya di Kantor Pertanahan Kota Singkawang, Kalimantan barat guna meningkatkan efektivitas pelayanan dan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah di Kota Singkawang yang dianalisis melalui pendekatan spasial, yuridis, dan empiris terhadap data kasus pada Seksi SKP, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Karakteristik penyebab tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah di Kota Singkawang merupakan fenomena kompleks yang dipicu oleh berbagai faktor internal dan eksternal. Faktor internal mencakup lemahnya sistem administrasi pertanahan, ketidakteraturan dalam pengukuran dan pencatatan data hak, serta ketidakterpaduan antara data spasial dan data yuridis. Sementara faktor eksternal melibatkan tekanan nilai ekonomi lahan berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT), praktik mafia tanah, spekulasi penguasaan lahan tanpa dasar hukum, serta lemahnya pengawasan dan penegakan hukum. Karakteristik tumpang tindih ini bervariasi dalam tipologi, antara lain: tumpang tindih horizontal (antar bidang tanah), vertikal (penguasaan hak atas hak tanpa dasar hukum), dan temporal (klaim dari waktu berbeda di lokasi sama). Bentuk klaim tersebut umumnya muncul pada alas hak seperti Hak Milik, tanah girik, serta bekas tanah adat yang belum terkonsolidasi secara formal dalam sistem pertanahan nasional. Ketidaksesuaian antara rencana tata ruang (RTRW/RDTR) dan pemanfaatan aktual di lapangan semakin memperparah potensi konflik di wilayah-wilayah dengan tekanan ekonomi tinggi.
2. Seksi SKP pada Kantor Pertanahan Kota Singkawang memainkan peran penting dalam menyelesaikan konflik pertanahan melalui pendekatan administratif dan mediasi non-litigasi. Dari enam studi kasus tumpang tindih yang dianalisis selama periode 2020–2025, ditemukan bahwa proses penyelesaian lebih banyak mengedepankan musyawarah,

pemetaan ulang, dan konfirmasi alas hak melalui kajian dokumen dan keterangan para pihak. Seksi SKP berperan sebagai fasilitator penyelesaian sengketa yang mengutamakan win-win solution melalui mediasi berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006 dan Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016. Namun demikian, tantangan utama yang dihadapi adalah keterbatasan wewenang untuk mengeluarkan keputusan final serta kurangnya koordinasi lintas seksi dan instansi teknis lainnya. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sangat bergantung pada kualitas data pertanahan, keterlibatan aktif para pihak yang bersengketa, serta integrasi data spasial dan yuridis yang kuat. Meskipun pendekatan non-litigasi berhasil mengurangi eskalasi konflik pada sebagian besar kasus, penyelesaian litigasi tetap diperlukan dalam kasus-kasus yang tidak mencapai titik temu, khususnya jika menyangkut sertipikat ganda dan kepemilikan yang disengketakan secara hukum. Pendekatan hibrida yang menggabungkan mediasi administratif dan mekanisme yudisial menjadi kunci penting dalam membangun sistem penyelesaian sengketa tanah yang lebih adil, efisien, dan menjamin kepastian hukum.

B. Saran

1. Bagi Kantor Pertanahan Kota Singkawang
 - a. Perlu adanya penguatan kelembagaan Seksi SKP, termasuk pemberian kewenangan administratif terbatas untuk menghentikan proses pendaftaran baru pada bidang yang terindikasi sengketa, serta hak akses langsung terhadap sistem pemetaan digital yang *real-time* untuk validasi data spasial.
 - b. Mengintensifkan penguatan mediasi pertanahan dengan melibatkan notaris, akademisi hukum agraria, dan aparat kelurahan. Hal ini bertujuan agar penyelesaian non-litigasi memiliki legitimasi sosial yang lebih kuat dan dapat menjadi alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat, murah, dan efektif, mengurangi beban pengadilan.
 - c. Mengintegrasikan data arsip warkah dan surat ukur secara digital

dengan sistem peta bidang berbasis koordinat nasional untuk meminimalkan potensi sertipikat ganda dan memudahkan klarifikasi riwayat kepemilikan tanah.

- d. Untuk Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Singkawang, disarankan agar meningkatkan kualitas dan akurasi pengukuran bidang tanah dengan memastikan penggunaan data dasar peta yang telah tervalidasi secara spasial dan yuridis. Pelaksanaan pengukuran sebaiknya mengacu pada koordinat referensi yang seragam dan terkini (misalnya sistem TM-3), serta didukung dengan pemutakhiran peta kerja dan integrasi dengan sistem informasi pertanahan berbasis digital. Selain itu, penting juga untuk melakukan *cross-check* atau validasi lapangan terhadap data historis dan peta-peta terdahulu guna mencegah terjadinya tumpang tindih penguasaan akibat kesalahan pemetaan.
2. Bagi Pemerintah Daerah
 - a. Menyesuaikan kebijakan perizinan dan pengelolaan ruang dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) secara konsisten, serta memperketat pengawasan terhadap implementasi tata ruang guna mencegah pelanggaran zonasi yang berpotensi menimbulkan konflik legal-formal.
 - b. Melakukan peninjauan kembali dan penyusunan zonasi ulang pada wilayah yang telah berkembang di luar rencana tata ruang, untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang sudah menempati area tersebut dan mengurangi beban hukum serta sosial di masa mendatang.
 3. Bagi Kementerian ATR/BPN
 - a. Memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap pemegang hak yang beritikad baik dalam sengketa pertanahan melalui mekanisme percepatan penyelesaian konflik berbasis mediasi yang diperkuat dan integrasi spasial data pertanahan secara nasional.
 - b. Mendorong harmonisasi regulasi dan prosedur administrasi pertanahan

antara tingkat pusat dan daerah guna menutup celah hukum bagi praktik mafia tanah serta penyalahgunaan wewenang.

- c. Mengembangkan sistem peta tematik pertanahan dan zona konflik yang terintegrasi dengan teknologi modern seperti *Artificial Intelligence* (AI) dan *blockchain*. Sistem ini diharapkan dapat berfungsi sebagai alat deteksi dini konflik, meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan mencegah tumpang tindih klaim hak di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

Afrizal, Putra, E. V., & Elida, L. (2024). Palm oil expansion, insecure land rights, and land-use conflict: A case of palm oil centre of Riau, Indonesia. *Land Use Policy*, 146, 107325.

Alananga, S. S., Mwasumbi, A., & Moyo, K. J. (2024). Land resource conflicts in Tanzania: Is there a way out? *African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences*, 7(2), 412–438.

Anshari, J. (2003). *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.
Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Panduan Penanganan Kasus Pertanahan*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.

Boedi Harsono. (1994). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
Buritica, A., Moreno, M., Gonzalez, C., Pierce, D., & Castro, A. (2024). Markets, land use and conflict: The impact of the peace agreement on land markets. A case study of Caquetá, Colombia. *Alliance Bioversity International - CIAT*.

Ename Minko, A. (2024). Climate change, land governance, and armed conflicts: Analyzing the interplay of environmental stressors and land tenure systems in the Democratic Republic of the Congo. *African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences*, 7(6), 1605–1632.

Fathoni, A. (2006). *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta.

Iswatun, Y. (2021). *Kajian Yuridis Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah di Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul* (Skripsi). Universitas Gadjah Mada.

Kamoleka, T. N., & Lucian, C. A. (2025). Evaluating alternative dispute resolution in resolving land conflicts in Ifakara, Tanzania. *African Journal on Conflict Resolution*, 24(2).

Kodrat, D. (2017). *Teknik Wawancara Dalam Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Manurung, S. H. R. (2017). *Strategi BPN Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertipikat Tanah* (Skripsi). Universitas Riau.

Maria S.W. Sumardjono. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Moleong, L. J. (2000). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Parlindungan, A. P. (1999). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.

Rahayu, I. (2024). Infrastruktur Data Pertanahan dan Tantangan Digitalisasi K4. *Jurnal Pertanahan dan Agraria*, 6(1), 33–47.

Rikardo Simarmata. (2023). *Tumpang Tindih Penguasaan Tanah di Wilayah Ibu Kota Negara “Nusantara”* (Skripsi). STPN Yogyakarta.

Sarjita. (2005). *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah*. Yogyakarta: Liberty.

Sari, S. L. M., & Hanim, L. (2017). Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa akibat Sertipikat yang Tumpang Tindih di Pontianak. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, 35(2), 178–192.

Sembiring, L. (2010). *Konflik Agraria dan Penyelesaiannya di Indonesia*. Jakarta: Konsorsium Pembaruan Agraria.

Setiawan, R. (2018). *Proses Penyelesaian Sengketa di Pengadilan Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Situmorang, J. (2010). *Teknik Pengumpulan dan Analisis Data Penelitian*. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sumardjono, Maria S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Sutedi, Adrian. (2011). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Toha, K. (2018). *Masalah Hukum Pertanahan dan Solusinya*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Toha, Kurnia. (2018). *Problematika Tumpang Tindih Hak Atas Tanah di*

Indonesia. Yogyakarta: LKiS.

Utami, E. (2018). Konflik Pertanahan antara HGU dan IUP di Kalimantan Selatan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 48(3), 332–348.

Utomo, S. (2023). Problematika Status Kepemilikan Tanah di Indonesia. Jakarta: Prenada Media.

Zed, M. (2004). Metode Penelitian Kepustakaan. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.

PERATURAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UUPA

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan Rencana Tata Ruang

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan dan Penetapan RDTR serta Pemanfaatan OSS-RBA

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Singkawang Tahun 2021–2041