

**ANALISIS YURIDIS TUMPANG TINDIH TANAH MILIK ADAT DAN  
HGB PADA PENGADAAN TANAH PROYEK BENDUNGAN CIBEET**

(Studi Kasus di Desa Cariu dan Desa Kutamekar, Kabupaten Bogor)

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di

Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

**SANTRISMA**

**NIT. 22314352**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

**2026**

## ABSTRACT

*The construction of Cibeet Dam as a National Strategic Project requires land acquisition, which in its implementation has encountered overlapping claims between land controlled by communities based on hereditary possession and land that has been registered with Building Use Rights (HGB). This study aims to analyze the implementation of land acquisition, the factors causing overlapping claims, and the resolution efforts in the Cibeet Dam Project. This research uses an empirical juridical method with a qualitative approach through interviews, field observations, documentation studies, and analysis of relevant regulations. The results show that overlapping claims occur due to differences between physical and juridical data, historical community land control, and differences in proof of rights between customary evidence and HGB certificates. The resolution is carried out through data verification, deliberation, and examination by the Land Acquisition Committee by considering legal certainty and justice. In Kutamekar Village, the resolution was successfully achieved through mediation, while in Cariu Village, it is still at a deadlock.*

**Keywords:** *building use rights, customary land, cibeet dam, land acquisition, land overlapping*

## INTISARI

Pembangunan Bendungan Cibeet sebagai Proyek Strategis Nasional memerlukan pengadaan tanah yang dalam pelaksanaannya ditemukan permasalahan tumpang tindih klaim antara tanah yang dikuasai masyarakat secara turun-temurun dengan tanah yang telah memiliki sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB). Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi pengadaan tanah, faktor penyebab tumpang tindih, serta upaya penyelesaian pada Proyek Bendungan Cibeet. Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif melalui wawancara, observasi, studi dokumentasi, dan kajian peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tumpang tindih terjadi akibat perbedaan data fisik dan yuridis, riwayat penguasaan tanah masyarakat, serta perbedaan pembuktian hak antara bukti penguasaan adat dan sertipikat HGB. Penyelesaian dilakukan melalui pemeriksaan data, musyawarah, dan verifikasi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dengan memperhatikan kepastian hukum dan keadilan. Di Desa Kutamekar penyelesaian berhasil melalui mediasi, sedangkan di Desa Cariu masih mengalami kebuntuan.

**Kata kunci:** bendungan cibeet, hak guna bangunan, pengadaan tanah, tanah adat, tumpang tindih

## DAFTAR ISI

|                                                                             | Halaman |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>ABSTRACT .....</b>                                                       | xi      |
| <b>INTISARI .....</b>                                                       | xii     |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                                     | xiii    |
| <b>DAFTAR GAMBAR .....</b>                                                  | xvi     |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                                                   | xvii    |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>                                                | xviii   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                                               | 1       |
| A. Latar Belakang.....                                                      | 1       |
| B. Rumusan Masalah.....                                                     | 7       |
| C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian.....                            | 8       |
| 1. Tujuan Penelitian .....                                                  | 8       |
| 2. Manfaat Penelitian.....                                                  | 8       |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                                        | 10      |
| A. Penelitian Terdahulu .....                                               | 10      |
| B. Kerangka Teoritis.....                                                   | 23      |
| 1. Analisis Data Yuridis .....                                              | 23      |
| 2. Pengadaan Tanah .....                                                    | 28      |
| 3. Tanah Milik Adat .....                                                   | 32      |
| 4. Hak-Hak Atas Tanah.....                                                  | 37      |
| 5. Pembuktian Hak Atas tanah dalam Penyelesaian Konflik<br>Pertanahan ..... | 40      |
| 6. Tumpang Tindih.....                                                      | 43      |
| C. Kerangka Pemikiran .....                                                 | 47      |

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| D. Pertanyaan Penelitian .....                                                                                | 50        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                                                                        | <b>51</b> |
| A. Format Penelitian.....                                                                                     | 51        |
| B. Lokasi Penelitian .....                                                                                    | 53        |
| C. Subjek Penelitian .....                                                                                    | 54        |
| D. Definisi Operasional Variabel.....                                                                         | 55        |
| E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data .....                                                            | 57        |
| F. Teknik Analisis Data.....                                                                                  | 63        |
| <b>BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....</b>                                                           | <b>65</b> |
| A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Bogor.....                                                                 | 65        |
| B. Gambaran Umum Desa Cariu Dan Kutamekar .....                                                               | 70        |
| 1. Desa Cariu .....                                                                                           | 70        |
| 2. Desa Kutamekar .....                                                                                       | 72        |
| <b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>                                                                        | <b>74</b> |
| A. Implementasi Pengaturan Hukum Pengadaan Tanah Terhadap<br>Tumpang Tindih Tanah Milik Adat dengan HGB. .... | 74        |
| 1. Dasar Hukum Pengadaan Tanah.....                                                                           | 74        |
| 2. Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....                                                                   | 76        |
| 3. Kondisi objektif konflik tumpang tindih tanah milik adat dan<br>HGB pada proyek Bendungan Cibeet .....     | 82        |
| B. Analisa Faktor Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Tanah Milik<br>Adat dan HGB .....                        | 91        |
| 1. Faktor ketidakselesaian Hubungan Keperdataan Antara<br>Masyarakat dan Pemegang HGB.....                    | 91        |
| 2. Faktor Lemahnya Verifikasi Riwayat Penguasaan Tanah<br>dalam Proses Pendaftaran HGB .....                  | 93        |
| C. Upaya Penyelesaian Tumpang Tindih Pengadaan Tanah .....                                                    | 98        |

|                            |                                                                                   |            |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.                         | Mekanisme penyelesaian konflik melalui musyawarah dan mediasi.....                | 98         |
| 2.                         | Efektivitas penyelesaian (apakah berhasil atau ada hambatan yang di hadapi) ..... | 108        |
| 3.                         | Analisis yuridis penyelesaian tumpang tindih.....                                 | 115        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b> |                                                                                   | <b>125</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>       |                                                                                   | <b>132</b> |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pembangunan infrastruktur merupakan pilar utama dalam mewujudkan visi pembangunan nasional, terutama dalam mencapai ketahanan pangan dan energi. Proyek pembangunan bendungan, seperti yang direncanakan di Kabupaten Bogor, memiliki peran strategis multipel, meliputi irigasi, penyediaan air baku, pengendalian banjir, dan potensi Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA).

Dalam konteks hukum Indonesia, proses penyediaan tanah untuk kepentingan umum diatur secara mendalam melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (UU No.2/2012) tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Regulasi ini menegaskan peran dan tanggung jawab negara dalam menjamin tersedianya tanah, sambil memastikan pihak yang berhak memperoleh ganti kerugian yang layak dan adil sesuai dengan (UU No. 2/2012, pasal 3). Namun demikian, tahapan pengadaan tanah ini seringkali menjadi isu krusial karena merupakan titik rawan terjadinya konflik dan konflik agraria yang menghambat tercapainya tujuan pembangunan (Afiah & Setyawati, 2022).

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dibedakan berdasarkan luasnya, yaitu diatas dan dibawah 5 hektar. Pengadaan tanah di bawah 5 hektar, menurut Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 yang dimana turunan dari UU No. 2/2012, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah bersama pihak yang berhak melalui mekanisme jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati tanpa perlu penetapan lokasi. Ini dimaksudkan untuk efisiensi dan efektivitas pengadaan tanah skala kecil sesuai rencana tata ruang wilayah (Gunawan, 2020). Sebaliknya, pengadaan tanah diatas 5 hektar harus melalui tahapan lengkap, mulai dari

perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga penyerahan hasil, termasuk penetapan lokasi sebagai dasar legalitas pengadaan tanah.

Karena melibatkan area yang luas dan banyak subjek serta tanah yang terdampak, proyek Bendungan Cibeet termasuk dalam kategori pengadaan tanah berskala besar. Kondisi ini menyebabkan proses pengadaan tanah menghadapi banyak masalah hukum pertanahan yang telah terjadi sebelumnya, serta tantangan administratif. Adanya tumpang tindih klaim antara tanah milik adat yang dikuasai masyarakat dan tanah yang telah diterbitkan HGB adalah salah satu masalah yang muncul. Permasalahan ini menunjukkan bahwa ada perbedaan antara sistem hak atas tanah yang diakui secara historis melalui administrasi pertanahan negara dan sistem hak berdasarkan penguasaan masyarakat. Kondisi inilah yang menunjukkan bahwa penguasaan dan pembuktian hak atas tanah masih bermasalah di Indonesia.

Sistem hukum agraria di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berupaya mengintegrasikan ketentuan hukum negara dengan hak-hak masyarakat atas tanah yang berasal dari hukum adat. Dalam praktiknya, terdapat perbedaan karakter antara hak atas tanah yang didasarkan pada sistem administrasi pertanahan negara, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) yang dibentuk melalui keputusan pemberian hak dan dibuktikan dengan sertifikat, dengan penguasaan berupa tanah milik adat perseorangan yang diakui sepanjang dalam praktik masih hidup dan dilaksanakan. Perbedaan mekanisme pengakuan dan pembuktian antara hak yang bersumber dari hukum negara dengan penguasaan tanah secara adat dapat menimbulkan persoalan ketika kedua bentuk penguasaan tersebut berada pada objek tanah yang sama. Sementara tanah milik adat biasanya didasarkan pada sejarah penguasaan, penggunaan, dan pengakuan masyarakat setempat, hak atas tanah yang telah terdaftar memiliki kekuatan pembuktian formal melalui sertifikat. Perbedaan sertifikat ini dapat

menyebabkan tumpang tindih antara penguasaan dan klaim atas tanah. (Hardian Feril 2025).

Fenomena tumpang tindih tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum, melemahkan perlindungan hak atas tanah, dan memicu konflik pertanahan, terutama akibat kesalahan prosedural atau itikad tidak baik dalam proses penerbitan (Afiah et al., 2019; Mulia & Ratnawati, 2023). Dalam praktiknya, penyelesaian konflik tumpang tindih umumnya ditempuh melalui mediasi di kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, namun efektivitasnya sangat bergantung pada ketersediaan data fisik dan yuridis. Pada konflik yang melibatkan tanah milik adat, proses ini menjadi lebih kompleks karena pembuktian hak milik adat tidak selalu bersifat tertulis, sehingga apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan, penyelesaian dilanjutkan melalui jalur litigasi, seperti gugatan pembatalan sertipikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Sejumlah putusan PTUN dalam lima tahun terakhir menunjukkan bahwa pengadilan telah beberapa kali membatalkan sertipikat yang diterbitkan di atas tanah milik adat atau tanah yang telah lebih dahulu dikuasai pihak lain (Tjoe Kang Long & Widyawati Boediningsih, 2024; Wahyuni et al., 2021).

Kondisi tersebut tercermin secara nyata dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Proyek Bendungan Cibeet di Kabupaten Bogor, khususnya pada wilayah yang akan diteliti yaitu Desa Kutamekar dan Desa Cariu. Berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, terdapat sekitar 32 bidang tanah pada area rencana pembangunan Bendungan Cibeet khususnya pada Desa Cariu dan Desa Kutamekar yang terindikasi mengalami tumpang tindih klaim penguasaan antara tanah milik adat dan Hak Guna Bangunan (HGB). Secara administratif, bidang-bidang tanah tersebut tercatat sebagai tanah bersertifikat HGB, namun pada saat

yang sama diklaim oleh masyarakat setempat sebagai tanah milik adat yang telah mereka kuasai dan manfaatkan secara turun-temurun. Tumpang tindih penguasaan tanah di Desa Kutamekar dan Desa Cariu tidak hanya menimbulkan persoalan hukum formal, tetapi juga mencerminkan konflik agraria yang berakar pada perbedaan persepsi, sejarah penguasaan, dan legitimasi sosial atas tanah. Bagi masyarakat tanah milik adat setempat, tanah memiliki nilai yang melampaui fungsi ekonomi, yakni sebagai ruang hidup yang mengandung nilai sosial, kultural, dan spiritual. Sebaliknya, dalam perspektif hukum positif, keberadaan sertifikat HGB memberikan legitimasi yuridis yang kuat kepada pemegangnya, sehingga menempatkan masyarakat adat pada posisi yang relatif lemah dalam proses pengadaan tanah.

Konflik pada proyek Bendungan Cibeet memperlihatkan bagaimana masyarakat adat berada dalam posisi yang lemah secara hukum formal karena ketiadaan pengakuan administratif negara, sementara pemegang HGB memperoleh legitimasi kuat melalui sertifikasi. Konflik ini tidak hanya muncul pada tahap inventarisasi dan identifikasi pihak yang berhak, tetapi juga berdampak pada proses penentuan subjek penerima ganti kerugian. Dengan demikian, Bendungan Cibeet menjadi arena empiris yang menggambarkan secara nyata benturan antara hak adat dan hak formal negara ketika proyek pembangunan strategis mulai dijalankan (Gusti, 2023; Wahyuni 2021)

Tumpang tindih kepemilikan tanah antara Hak Guna Bangunan (HGB) dan tanah milik adat menimbulkan berbagai dampak negatif yang signifikan terhadap keberlanjutan proyek pembangunan maupun kelangsungan hak milik adat. Dari hasil identifikasi, di Desa Kutamekar terdapat tumpang tindih dengan luas sekitar 26.494 M<sup>2</sup> yang melibatkan 19 KK, sedangkan untuk Desa Cariu tumpang tindih dengan luas sekitar 40.784 m<sup>2</sup> dengan 13 KK. Kondisi ini menyebabkan proses pembayaran ganti kerugian mengalami hambatan karena masih terdapat perbedaan klaim

mengenai pihak yang memiliki kedudukan sebagai pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

Hambatan tersebut tidak hanya berdampak pada aspek administrasi, tetapi juga mempengaruhi pelaksanaan pembangunan. Hal ini dapat menyebabkan keterlambatan dalam tahapan pengadaan tanah, penyesuaian jadwal konstruksi, serta peningkatan biaya akibat adanya tambahan proses verifikasi dan penyelesaian status hak atas tanah. Selain persoalan teknis, konflik antara HGB dan tanah milik adat juga menimbulkan masalah keadilan substansial bagi masyarakat. Meskipun masyarakat secara nyata telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara turun-temurun, keterbatasan bukti formal serta adanya hak atas tanah yang terdaftar atas nama pihak lain membuat posisi masyarakat menjadi kurang kuat dalam proses pengadaan tanah.

Situasi ini menunjukkan bahwa tumpang tindih hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek administrasi pertanahan, tetapi juga menyangkut perlindungan terhadap keberadaan dan nilai sosial budaya tanah bagi masyarakat, ketidakjelasan status hukum tanah dapat berdampak pada berkurangnya kepastian hak masyarakat atas tanah yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan sejarah bagi mereka (Angela & Setyawati, 2022).

Sejumlah penelitian menegaskan bahwa konflik agraria yang melibatkan tanah milik adat tidak hanya menunda proyek pembangunan, tetapi juga menimbulkan masalah keadilan yang serius (Sonia Yolanda 2024), menunjukkan bahwa praktik *land grabbing* dan *green grabbing* mengikis hak masyarakat adat karena kurangnya perlindungan hukum yang tegas. Selain itu, (Ngabito et al., 2024) menyoroti kasus ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum dalam konflik tanah milik adat yang mana menggambarkan bahwa kompensasi formal sering tidak cukup untuk menutup kerugian sosial dan kultural. (Tandori & Supriyanto, 2025a) juga mengungkap kontradiksi mendasar antara hak komunal adat dan hak formal

negara, memperjelas betapa sulitnya mekanisme pengakuan dan kompensasi yang adil.

Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki derajat kepastian hukum yang tinggi karena keberadaanya didukung oleh sertifikat sebagai alat bukti otentik yang diterbitkan oleh negara, sehingga dapat memberikan perlindungan yuridis yang kuat kepada pemegangnya. Hal ini berbeda dengan hak atas tanah milik adat, yang pengakuannya bergantung pada validasi sosial, sejarah penguasaan, dan legitimasi komunitas adat, bukan pada dokumen formal. Meskipun UUPA dan UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah mengakui keberadaan hak tradisional, mekanisme formalisasi, penetapan, dan penyelesaian konflik atas klaim tanah milik adat yang tumpang tindih dengan hak formal masih belum diatur secara komprehensif. Kekosongan pengaturan ini menimbulkan ambiguitas hukum, terutama ketika dua rezim hukum formal berhadapan dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum. PP No 19 Tahun 2021 telah diperbaharui oleh PP No 39 tahun 2023 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 memang memberikan arahan teknis terkait pengadaan tanah, namun tetap menyisakan ruang interpretasi tentang prioritas pemberian ganti kerugian ketika terjadi pertentangan antara hak sertifikat (HGB) dengan hak adat yang belum terdaftar secara resmi (Badrul Zaman & Razak, 2025).

Penelitian ini penting mengingat kompleksitas tumpang tindih antara Hak Guna Bangunan (HGB) dan tanah milik adat di Kabupaten Bogor yang memerlukan analisis yuridis untuk menilai penerapan prinsip *lex specialis* dalam UU No. 2 Tahun 2012 terhadap *lex generalis* UUPA dalam menentukan prioritas dan validitas hak atas tanah. Dualisme hukum pertanahan kerap melemahkan posisi masyarakat adat akibat belum komprehensifnya formalisasi hak adat dalam sistem pertanahan nasional, sebagaimana ditunjukkan oleh lemahnya pengakuan normatif terhadap hak tradisional (Tandori & Supriyanto, 2025a). Urgensi penyelesaian konflik juga

diperkuat oleh kebutuhan kelembagaan yang lebih sistematis dan adil dalam menangani tumpang tindih hak (Kelmaskosu et al., 2024), serta masih adanya ambiguitas regulasi turunan UUPA yang memengaruhi kepastian hukum tanah milik adat dalam konteks Pembangunan (Nurlinda, 2016). Selain itu, interpretasi fungsi sosial tanah pasca berlakunya UU No. 2 Tahun 2012 menegaskan perlunya reformulasi mekanisme penyelesaian konflik guna menjamin perlindungan yang proporsional bagi masyarakat adat (Sulaiman, 2021). Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan mampu memberikan rekomendasi interpretatif yang memperjelas relasi *lex specialis* dan *lex generalis*, sekaligus menjamin kepastian hukum bagi pemegang HGB dan keadilan bagi masyarakat hukum adat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mengkaji implementasi pengaturan hukum, faktor penyebab terjadinya tumpang tindih, serta upaya penyelesaiannya oleh pelaksana pengadaan tanah pada Proyek Bendungan Cibeet dengan judul **"Analisis Yuridis Tumpang Tindih Tanah Milik Adat dan HGB Pada Pengadaan Tanah Proyek Bendungan Di Kabupaten Bogor"**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan, maka disusunlah rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana implementasi pengaturan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya dalam tumpang tindih tanah milik adat dan HGB pada proyek Bendungan Cibeet ?
- 2) Mengapa faktor penyebab terjadinya tumpang tindih antara tanah milik adat dan tanah bersertifikat HGB dalam proyek pembangunan Bendungan Cibeet?
- 3) Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah dalam menangani kasus tumpang tindih tersebut dalam proyek Bendungan Cibeet?

### **C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini dilihat dari beberapa pokok permasalahan yang dirumuskan diatas, yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan implementasi pengaturan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam proyek Bendungan Cibeet.
- b. Untuk menemukan dan menganalisa faktor penyebab terjadinya tumpang tindih antara tanah milik adat dan tanah bersertifikat HGB dalam proyek pembangunan Bendungan Cibeet.
- c. Untuk mengungkapkan dan menganalisis bagaimana penyelesaian yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah dalam menangani kasus tumpang tindih tersebut dalam proyek Bendungan Cibeet.

#### **2. Manfaat Penelitian**

Segala sesuatu dalam penelitian tentu memiliki manfaat, begitupun juga dalam penelitian ini. Adapun manfaat penelitian, yaitu:

- a. Manfaat Akademis
  - 1) Penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan dan berkontribusi sebagai sumber pengetahuan bagi pemerintah, akademisi, dan masyarakat, khususnya dalam bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
  - 2) Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman dinamika dan faktor penyebab tumpang tindih antara tanah milik adat dan tanah bersertifikat HGB pada proyek pembangunan infrastruktur, khususnya pada proyek pembangunan Bendungan.
  - 3) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya dan menjadi referensi penting dalam penyusunan kebijakan dan naskah akademis yang berkaitan dengan pengelolaan konflik pertanahan dalam konteks proyek

infrastruktur, khususnya pada konflik yang melibatkan antara hak adat dan hak bersertifikat (HGB).

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan rekomendasi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II dan Pelaksana Pengadaan Tanah dalam melakukan verifikasi dan validasi data fisik maupun data yuridis terhadap bidang tanah yang berpotensi mengalami tumpang tindih antara tanah milik adat dan tanah yang telah bersertipikat. Hasil dari peneletian diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dalam penyusunan pedoman dan mekanisme penyelesaian permasalahan pertanahan, sehingga proses pengadaan tanah dapat berjalan tepat waktu, efektif dan berkeadilan serta mampu meminimalisir terjadinya konflik pertanahan di kemudian hari.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Dalam pelaksanaannya, proses pengadaan tanah telah melalui serangkaian langkah sesuai dengan peraturan yang berlaku, mulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga pemberian ganti kerugian pada Desa Kutamekar dengan melalui mekanisme inventarisasi dan identifikasi data fisik serta data yuridis. Namun, pada tahap pelaksanaan muncul masalah yang disebabkan oleh adanya perbedaan klaim kepemilikan tanah antara tanah milik adat yang menguasai secara fisik dan turun temurun dan pihak yang memiliki sertipikat HGB yaitu PT. Global Hotel Development. Situasi ini menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek administrasi, tetapi juga perlu mempertimbangkan aspek sejarah penguasaan serta keberadaan hak-hak masyarakat yang telah ada sebelumnya. Dengan demikian, meskipun secara prosedural pengadaan tanah telah berjalan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, pada tahap pelaksanaan masih terdapat tantangan dalam menyelaraskan antara kepastian hukum berdasarkan data administrasi pertanahan dengan prinsip keadilan bagi masyarakat yang memiliki hubungan historis terhadap tanah.
2. Faktor administrasi pertanahan menjadi salah satu penyebab utama karena terdapat ketidaksesuaian antara kondisi penguasaan tanah secara faktual di lapangan dengan data yuridis yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Selain itu, faktor historis penguasaan tanah masyarakat yang telah berlangsung lama melalui pewarisan maupun penguasaan secara turun-temurun turut menjadi dasar munculnya klaim masyarakat terhadap tanah tersebut. Namun, karena sebagian tanah belum terdaftar secara formal, kedudukan masyarakat menjadi berbeda ketika berhadapan dengan pihak pemegang HGB yang memiliki bukti hak

berupa sertifikat sebagai alat bukti formal. Dengan demikian, tumpang tindih tanah milik adat dan HGB pada Proyek Bendungan Cibeet merupakan persoalan yang terjadi akibat belum optimalnya sinkronisasi antara data administrasi pertanahan dengan kondisi penguasaan tanah di lapangan, sehingga penyelesaiannya tidak cukup hanya memperhatikan aspek kepastian hukum berdasarkan sertifikat, tetapi juga perlu mempertimbangkan riwayat penguasaan, hubungan hukum para pihak, serta prinsip keadilan dalam penyelesaian konflik pertanahan.

3. Pada Desa Kutamekar, permasalahan tumpang tindih tersebut dapat diselesaikan melalui musyawarah dengan kesepakatan antara masyarakat yang menguasai secara turun-temurun dengan bukti Letter C, girik, dan segel dengan pihak yang memegang sertifikat HGB, sehingga proses pembayaran Ganti kerugian dapat dilanjutkan. Sementara itu, Desa Cariu penyelesaiannya masih menghadapi masalah karena belum ada kesepakatan mengenai siapa yang berhak mendapatkan ganti kerugian. Dengan demikian, dalam menyelesaikan konflik tanah, pendekatan formalm berdasarkan sertifikat saja tidak cukup, melainkan juga perlu memperhatikan sejarah penguasaan tanah, bukti-bukti yang tersedia, serta prinsip keadilan untuk semua pihak yang terlibat.

## **B. SARAN**

Berdasarkan temuan dari penelitian yang telah dilakukan, penulis menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Kantor Pertanahan, penting untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan guna menghindari adanya tumpang tindih kepemilikan tanah, sebaiknya meningkatkan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah, pengukuran, pemetaan, serta verifikasi data fisik dan yuridis sebelum menerbitkan hak atas tanah. Penguatan sistem basis data pertanahan yang terintegrasi juga diperlukan agar informasi mengenai sejarah penguasaan tanah dapat diakses dari awal.

2. Saat menentukan pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, pengakuan hak atas tanah tidak seharusnya hanya berdasarkan aspek formal seperti sertifikat, namun juga perlu memperhatikan bukti penguasaan dan sejarah tanah yang telah ada di masyarakat. Hal ini sangat penting, terutama tanah milik adat, karena hak masyarakat sering kali tidak tercantum dalam dokumen resmi, tetapi tetap memiliki kekuatan hukum selama diakui oleh masyarakat.
3. Perlu adanya penyempurnaan terhadap cara penyelesaian konflik pertanahan yang telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengenai Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Meskipun peraturan ini memberikan dasar penyelesaian melalui mekanisme penanganan kasus, masih diperlukan penguatan dalam pengaturan tata cara verifikasi hak, penilaian bukti penguasaan adat, dan mekanisme penetapan pihak yang berhak menerima kompensasi dalam pengadaan tanah. Hal ini penting agar penyelesaian konflik tidak hanya fokus pada kepastian hukum formal, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang adil.

## DAFTAR PUSTAKA

### Artikel Jurnal

- Afiah, S., Riyanto, A., & Octaviani, R. (2019). Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat: Kajian kebenaran sertipikat yang tumpang tindih terhadap satu objek hak atas tanah (Studi Putusan Nomor 57/G/2021/PTUN.BDG).
- Angela, K., & Setyawati, A. (2022). Analisis pelaksanaan pengadaan tanah di atas tanah ulayat masyarakat hukum adat dalam rangka proyek strategis nasional (PSN) demi kepentingan umum.
- Artina, D., Indra, M., Diana, L., Tiraputri, A., & Saragih, G. M. (2024). Overlapping regulation: Kepastian hak ulayat atas tanah masyarakat hukum adat Muara Sakal Pelalawan Riau.
- Badrul Z, A., & Razak, A. (2025). Analisis yuridis kedudukan hukum tanah adat dalam hak menguasai negara menurut sistem hukum agraria Indonesia.
- Busroni, B. (2025). Penyelesaian konflik tanah akibat sertifikat ganda (overlapping) di Kecamatan Labuhan Ratu (Studi Putusan PN Tanjung Karang Nomor 167/Pdt.G/2019/PN.Tjk). *Audi et AP: Jurnal Penelitian Hukum*, 4(1), 83–92. <https://doi.org/10.24967/jacap.v4i01.3935>
- Cahyadi. (2022). Pengaruh kualitas produk dan harga terhadap keputusan pembelian baja ringan di PT Arthanindo Cemerlang. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 1(1).
- David M, & Tampubolon, T. (2023). Penyelesaian indikasi sertipikat tumpang tindih/ganda (overlapping) dalam menjamin legalitas pemegang hak atas tanah (Studi Kantor Pertanahan Kota Denpasar). *Jurnal Kertha Negara*, 11(9), 971–982.
- Firda S, T., & Amarini, I. (2023). Analisis yuridis pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Collegium Studiosum Journal*, 6(2).

- Firdaus B, M. (2025).Dialektika keadilan, kepastian, kemanfaatan hukum dalam perspektif Gustav Radbruch pada hukum Indonesia, *Jurnal hukum dan kebijakan publik*. 3(1). <https://doi.org/10.62379/qy4b6z80>
- Gusti, I., Ery, P., Purna, A., Dantes, K. F., Setianto, M. J., & Ganesha. (2023). Upaya penanganan konflik tumpang tindih (overlapping) sertifikat hak terhadap suatu bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem. *Locus Delicti*, 4.
- Hardian F, K. W., & Hidayat, A. (2025). Penyelesaian konflik tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan dengan hak milik.
- Johan's K, P, & Berliani, R. A. (2023). Perlindungan hukum bank terhadap objek jaminan hak tanggungan yang daluwarsa sebelum pelunasan kredit jatuh tempo. *Jurnal Hukum*, 15.
- Kelmaskosu, K., Nurhuda, T., Marbun, A. M., Tene, P. T., & Rumengan, A. M. G. (2024). Urgensi pembentukan pengadilan pertanahan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Alethea*, 6(1), 1–18. <https://doi.org/10.24246/alethea.vol6.no1.p1-18>
- Laksono, M. A., Istijab, & Winarno, R. (2023). Tinjauan yuridis proses peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum*.
- Lea V, Syafrinaldi, & Akbar, I. (2022). Peran hakim dalam melakukan gugatan sederhana berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Pekanbaru). *Journal of Sharia and Law*,
- Melani H, N., Nabilla, I., Rahmatika, V., Hidayatullah, R., & Harmonedi. (2025). Identifikasi variabel penelitian dan jenis sumber data dalam penelitian pendidikan. *Dinamika Pembelajaran*, 2(2), 256–270. <https://doi.org/10.62383/dilan.v2i2.1563>

- Muhammad E, F., N., & Fitriah. (2024). Hukum adat di Indonesia: Aspek, teori, dan penerapan. *Maqashiduna: Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 2(2), 123–147. <https://doi.org/10.47732/maqashiduna.v2i2.568>
- Muhammad G. (2024). Analisis kebijakan kepemilikan hak atas tanah tumpang tindih dalam perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Indragiri Law Review*.
- Muhammad Z, A. & Adhim, A. S. (2020). Pengadaan tanah bagi pembangunan Bendungan Bener di Desa Wadas Kabupaten Purworejo. *Diponegoro Law Journal*, 9, 139.
- Mulia, N. Q., & Ratnawati, E. (2023). Problematika hukum atas kepemilikan tanah terhadap tumpang tindih penguasaan tanah.
- Ngabito, L. A. M., Junus, N., & Elfikri, N. F. (2024). Tuntutan ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum kepemilikan hak atas tanah. *Amandemen: Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik dan Hukum Indonesia*, 1(3), 54–63. <https://doi.org/10.62383/amandemen.v1i3.246>
- Omid T, Golzar, J., & Noor, S. (2024). Purposive sampling. *International Journal of English Literature and Social Sciences*.
- Pahrazi, R., Ismelina, M., & Rahayu, F. (2024). Juridical study of problematic overlapping land ownership status in Indonesia. *Journal of Law*. <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i4>
- Prayogo, V., Cherie, O., & Hanun, N. (2025). Kepastian hukum atas overlapping penguasaan tanah di Ibu Kota Nusantara. *Notaire*, 8(2), 299–322. <https://doi.org/10.20473/ntr.v8i2.68102>
- Rasyid, R. W., & Sembiring, T. B. (2024). Penyelesaian Konflik Tumpang Tindih (Overlapping) Sertifikat Hak Atas Tanah. In *Jurnal Studi Multidisipliner* (Vol. 8, Issue 7).

- Rijal F, M. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *Humaniora*, 21(1), 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1>
- Rizaldi, M., Aries M, D., & Wulan P, D. (2023). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Konflik Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik. In *Widya Bhumi* (Vol. 3, Issue 2).
- Saputra, I. Y., Pakpahan, D. S., & Napitupulu, D. R. W. (2025). Implikasi hak guna bangunan di atas hak milik pada jaminan atas utang dalam Undang-Undang Pokok Agraria. *Rechtsnormen: Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum*, 4(1), 31–37. <https://doi.org/10.56211/rechtsnormen.v4i1.1152>
- Simarmata, R. (2023). *Tumpang tindih penguasaan tanah di wilayah Ibu Kota Negara Nusantara. Veritas et Justitia*, 9(1), 1–33. <https://doi.org/10.25123/vej.v9i1.6504>
- Sofyan P, M. (2023). Menelaah masa lalu, menata masa depan: Sejarah hukum tanah ulayat dan model penanganan konflik sosialnya. *Undang: Jurnal Hukum*, 6(1), 235–267. <https://doi.org/10.22437/ujh.6.1.235-267>
- Sulaiman, K. F. (2021). Polemic of land social function and state control rights post Law Number 12 Year 2012. *Jurnal Konstitusi*, 18(1), 91–111. <https://doi.org/10.31078/jk1815>
- Susan R. (2023). Akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah karena terjadi tumpang tindih antara hak atas tanah dengan hak milik adat.
- Susanto, B. (2014). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. *Jurnal Ilmu Hukum*. 10(20) <https://doi.org/10.30996/dih.v10i20.359>
- Susila, F. C. (2019). Hukum dan studi penelitian empiris: Penggunaan metode survei sebagai instrumen penelitian hukum empiris. *Online Administrative Law & Governance Journal*, 2.

- Tandori, T., & Supriyanto, V. H. (2025). Kontradiksi hak komunal dan hak ulayat dalam hukum pertanahan Indonesia: Tinjauan yurisprudensi dan regulasi. *Tunas Agraria*, 8(3), 380–400. <https://doi.org/10.31292/jta.v8i3.483>
- Tauhid, K., & Ladzuardi, ; |. (2024). *Analisis Penyelesaian Konflik Tumpang Tindih Kepemilikan* (Vol. 3).
- Tika, M D. (2022). Langkah hukum terhadap konflik tumpang tindih (overlapping) atas hak sertifikat tanah (Studi Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.Sby). *Jurnal Hukum*, 11(1).
- Tjoe K, L. & Boediningsih, W. (2024). Akibat hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih. *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, 2(4), 48–57. <https://doi.org/10.59246/aladalah.v2i4.943>
- Wahyuni, H., M, D. A., & Kistiyah, S. (2021). Penanganan konflik penguasaan tanah hak adat melalui peradilan adat Sumatera Barat.
- Yolanda, S., Hakim, M. N., Pratiwi, Z. A., Sahidin, S. A., Fadhlurrahman, M., & Gumay, M. N. F. (2024). Konflik lahan dan HAM: Telaah efektivitas perlindungan hukum terhadap hak masyarakat adat di Indonesia. *Referendum: Jurnal Hukum Perdata dan Pidana*, 1(4), 236–248. <https://doi.org/10.62383/referendum.v1i4.362>

## **Buku**

- Alfabeta. (2016). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Arba, H. M. (2021). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Jakarta: Kencana.
- Fiantika, F. R., et al. (2022). *Metodologi penelitian kualitatif*. Padang: PT Global Eksekutif Teknologi.

Nurlinda, I. (2016). Telaah atas materi muatan Rancangan Undang-Undang Pertanahan. *Bina Mulia Hukum*, 1.

Shebubakar, A. N., & Raniah, M. R. (2019). *Hukum tanah adat/ulayat*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Widiarty, W. S. (2024). *Metode penelitian hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional  
(Permen ATR/KBPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan  
Penyelesaian Kasus Pertanahan.