

**PENYELESAIAN TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN (HGB) DI ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) DI DESA
CITERAS KECAMATAN RANGKAS BITUNG KABUPATEN LEBAK
PROVINSI BANTEN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh :

ALIKA ZAHMA AZIZA BILA

NIT. 22314131

Dosen Pembimbing:

Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.

NIP. 196508051992031003

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

2026

ABSTRACT

Land title overlap is one of the major land administration problems that may lead to legal uncertainty, land tenure conflicts, and disputes over land rights. The overlap case involving Ownership Rights Certificates (Sertipikat Hak Milik/SHM) Nos. 258, 272, 284, and 285 and several Building Use Rights Certificates (Hak Guna Bangunan/HGB) owned by PT. A and PT. B in Citeras Village, Rangkasbitung District, Lebak Regency, Banten Province demonstrates that the implementation of legal certainty principles in land registration still faces various challenges. This study aims to analyze the factors causing certificate overlap and to examine the settlement efforts and effectiveness of dispute resolution undertaken by the Lebak Regency Land Office. This research employed a qualitative method with a descriptive approach. Data were collected through interviews, observations, document reviews, and examination of physical and juridical land records related to the disputed parcels. Data analysis was conducted through data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The findings reveal that certificate overlap was primarily caused by land administration factors and technical factors related to surveying and mapping. The most dominant factor was the technical aspect, particularly the absence of older land parcels in the electronic cadastral mapping system, the use of local coordinate systems in older certificates, and limitations in spatial data during the issuance of land rights. Meanwhile, legal and social factors were not found to be the primary causes of the overlap in this case. The dispute resolution process was carried out through complaint handling, examination of physical and juridical data, field surveys and verification, mediation between the parties, and the establishment of a formal settlement agreement documented in a peace deed. The resolution process was considered relatively effective because it provided legal certainty, clarified land parcel boundaries for most disputed areas, and gained acceptance from the parties involved, although several disputed parcels still require further settlement measures..

Keywords: certificate overlap, building use rights, ownership rights, land dispute, legal certainty.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRACT.....	vii
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Kajian Literatur	12
B. Kerangka Teoretis	19
C. Kerangka Pemikiran	23
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Format penelitian	27
B. Subjek dan Objek Penelitian	27
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel.....	28
D. Batasan Definisi Operasional	31
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	32
F. Teknik Analisis Data.....	40
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	41
A. Kondisi Geografis Dan Administratif Wilayah	41
B. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak	43
C. Gambaran Umum Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak ...	46
BAB V HASIL PEMBAHASAN	48

A.	Faktor Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat.....	48
B.	Upaya dan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat	61
BAB VI PENUTUP		80
A.	Kesimpulan	80
B.	Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA.....		82
LAMPIRAN.....		85

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ghaniyyu dkk., 2022¹, menjelaskan bahwa kepastian hukum dalam hukum pertanahan moderen mensyaratkan bahwa setiap bidang tanah hanya boleh dimiliki oleh satu pihak dengan satu bukti kepemilikan yang sah. Prinsip ini dikenal sebagai asas "*one property, one title*" yang menegaskan tidak boleh terjadi tumpang tindih hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mewajibkan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum (Indonesia, 1960).

Ketentuan ini diperkuat dengan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya (Indonesia, 1997). Lebih lanjut, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. bukti kepemilikan ini sejalan dengan sistem publikasi negatif bertendens positif yang dianut Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹ Ghaniyyu, F. F., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2022) - Judul: Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik serta Perlindungannya sebagai Alat Pembuktian - Jurnal: Jurnal USM Law Review, 5(1), 172-187

Menurut Permana & Handayani 2025,² meskipun UUPA telah berlaku lebih dari enam dekade dan sistem pendaftaran tanah telah diimplementasikan secara nasional, namun kenyataannya masih ditemukan tumpang tindih sertipikat hak atas tanah di Kabupaten Lebak. Fenomena ini menunjukkan bahwa implementasi asas "*one property, one title*" belum sepenuhnya terwujud dalam praktik pertanahan di lapangan. Tumpang tindih sertipikat tidak hanya melanggar prinsip kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA, tetapi juga menciptakan konflik kepemilikan yang merugikan para pemegang hak. Kondisi tumpang tindih sertipikat di Kabupaten Lebak, khususnya kasus yang terjadi antara Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) di Desa Citeras, Kecamatan Rangkas Bitung, menjadi fokus penelitian ini karena menggambarkan kompleksitas permasalahan pertanahan yang masih dihadapi dalam era modern³.

Salah satu kasus tumpang tindih hak atas tanah terkait Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 284, 285, 272, dan 258 di Kabupaten Lebak. Data Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak dapat dilihat pada uraian berikut:

1. SHM Nomor 284/Citeras

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 284/Citeras, yang diterbitkan pada tanggal 4 Oktober 1993, terindikasi mengalami tumpang tindih (*overlap*) secara sebagian dengan 6 (enam) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki oleh dua badan hukum berbeda, yakni PT. A dan PT. B. Rincian tumpang tindih tersebut adalah sebagai berikut:

² Permana, N., & Handayani, S. W. (2025) - Judul: Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih di Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang - Jurnal: Al-Zayn: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Humaniora, 3(5), 6865-6873

³ Era modern merupakan periode perkembangan masyarakat yang ditandai oleh kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, pola pikir rasional, serta perubahan signifikan dalam bidang sosial, ekonomi, dan politik.

a. PT. A (3 HGB):

- 1) HGB Nomor 01/Citeras – Surat Ukur Nomor 42 Tahun 2003, luas *overlap*: 543 m²;
- 2) HGB Nomor 62/Citeras – Surat Ukur Nomor 1717 Tahun 2019, luas *overlap*: 490 m²;
- 3) HGB Nomor 48/Citeras – Surat Ukur Nomor 813 Tahun 2018, luas *overlap*: 48 m².

Subtotal PT. A : $543 + 490 + 48 = 1.081 \text{ m}^2$

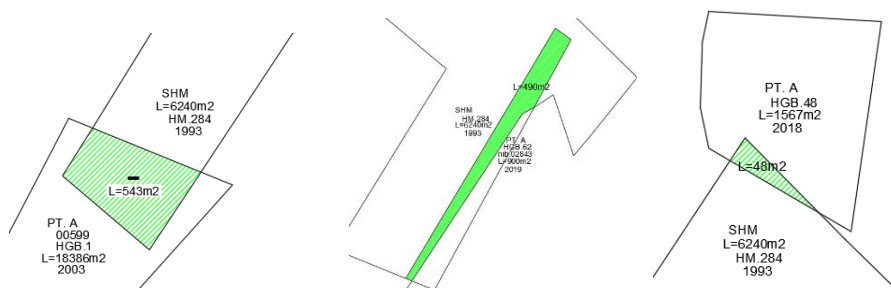
b. PT. B (3 HGB):

- 1) HGB Nomor 09/Citeras – Surat Ukur Nomor 546 Tahun 2015, luas *overlap*: 291 m²;
- 2) HGB Nomor 16/Citeras – Surat Ukur Nomor 568 Tahun 2017, luas *overlap*: 319 m²;
- 3) HGB Nomor 17/Citeras – Surat Ukur Nomor 569 Tahun 2017, luas *overlap*: 7 m².

Subtotal PT. B : $291 + 319 + 7 = 617 \text{ m}^2$

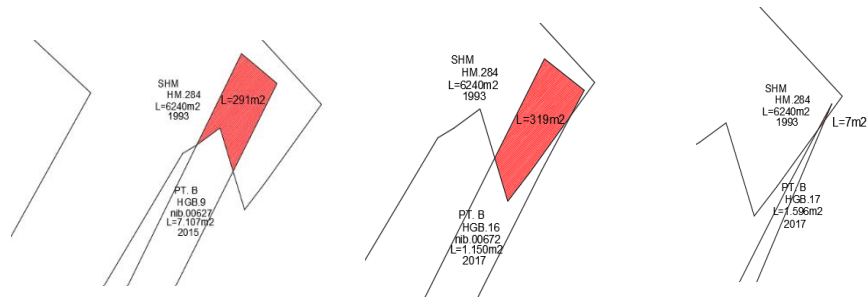
Dengan demikian, SHM Nomor 284/Citeras mengalami total tumpang tindih seluas 1.698 m² yang tersebar pada 6 (enam) bidang HGB dari dua badan hukum yang berbeda. Kondisi ini mencerminkan kompleksitas klaim hak atas tanah yang melibatkan lebih dari satu subjek hukum dan jenis hak pada lokasi yang sama.

Gambar 1. Sketsa Bidang Tanah SHM dan HGB PT.A



Sumber: Olahan Peneliti (2026)

Gambar 2. Sketsa bidang tanah SHM terhadap HGB PT. B yang overlap.



Sumber: Olahan Peneliti (2026)

2. SHM Nomor 285/Citeras

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 285/Citeras, yang diterbitkan pada tanggal 4 Oktober 1993, terindikasi mengalami tumpang tindih secara sebagian dengan 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki oleh dua badan hukum berbeda. Rincian tumpang tindih tersebut adalah sebagai berikut:

a. PT. A (1 HGB):

- 1) HGB Nomor 60/Citeras – Surat Ukur Nomor 1716 Tahun 2019, luas *overlap*: 114 m².

b. PT. B (1 HGB):

- 1) HGB Nomor 07/Citeras – Surat Ukur Nomor 544 Tahun 2015, luas *overlap*: 400 m².

Total *Overlap* SHM 285: $114 + 400 = 514 \text{ m}^2$

Tumpang tindih ini menunjukkan adanya irisan penguasaan antara hak milik perseorangan dan hak guna bangunan yang dimiliki badan hukum pada lokasi yang sama, sehingga menimbulkan ketidakjelasan batas penguasaan yang perlu diselesaikan secara yuridis.

Gambar 3. Sketsa bidang tanah SHM terhadap HGB PT. A dan PT. B yang overlap



Sumber: Olahan Peneliti (2026)

3. SHM Nomor 272/Citeras

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 272/Citeras, yang diterbitkan pada tahun 1993, terindikasi mengalami tumpang tindih secara sebagian dengan 1 (satu) Sertipikat Hak Guna Bangunan milik PT. A. Rincian tumpang tindih tersebut adalah sebagai berikut:

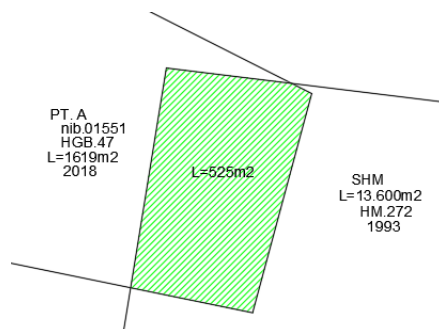
a. PT. A (1 HGB):

- 1) HGB Nomor 47/Citeras – Surat Ukur Nomor 818 Tahun 2018, luas *overlap*: 525 m².

Total *Overlap* SHM 272 = 525 m²

Luas tumpang tindih seluas 525 m² ini mengindikasikan potensi konflik pertanahan yang cukup serius antara pemegang SHM dan pemegang HGB, mengingat besarnya luas bidang yang bersengketa apabila tidak dilakukan klarifikasi batas dan verifikasi data yuridis secara komprehensif.

Gambar 4. Bidang tanah SHM terhadap HGB PT. Seijin yang overlap.



Sumber: Olahan Peneliti (2026)

4. SHM Nomor 258/Citeras

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 258/Citeras, yang diterbitkan pada tanggal 5 Juni 1991, terindikasi mengalami tumpang tindih secara sebagian dengan 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan yang seluruhnya dimiliki oleh PT. A. Rincian tumpang tindih tersebut adalah sebagai berikut:

a. PT. A (2 HGB):

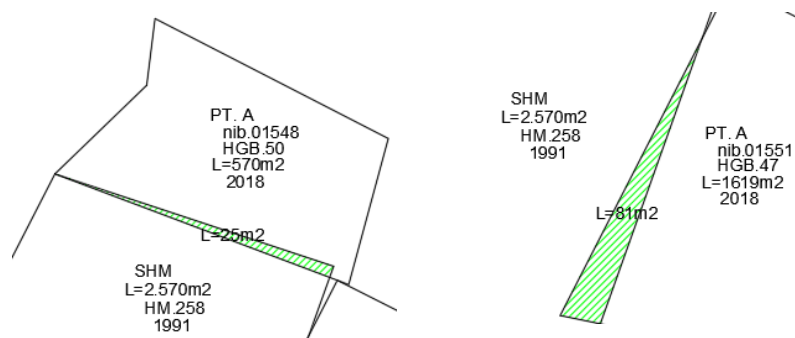
1) HGB Nomor 47/Citeras – Surat Ukur Nomor 818 Tahun 2018, luas *overlap*: 81 m²;

2) HGB Nomor 50/Citeras – Surat Ukur Nomor 816 Tahun 2018, luas *overlap*: 25 m².

Total *Overlap* SHM 258: $81 + 25 = 106 \text{ m}^2$

Kondisi ini kembali menegaskan adanya permasalahan ketidaksesuaian data fisik dan/atau batas bidang tanah antara sertipikat yang satu dengan yang lainnya, khususnya antara SHM yang terbit lebih awal (1991) dengan HGB yang terbit kemudian (2018).

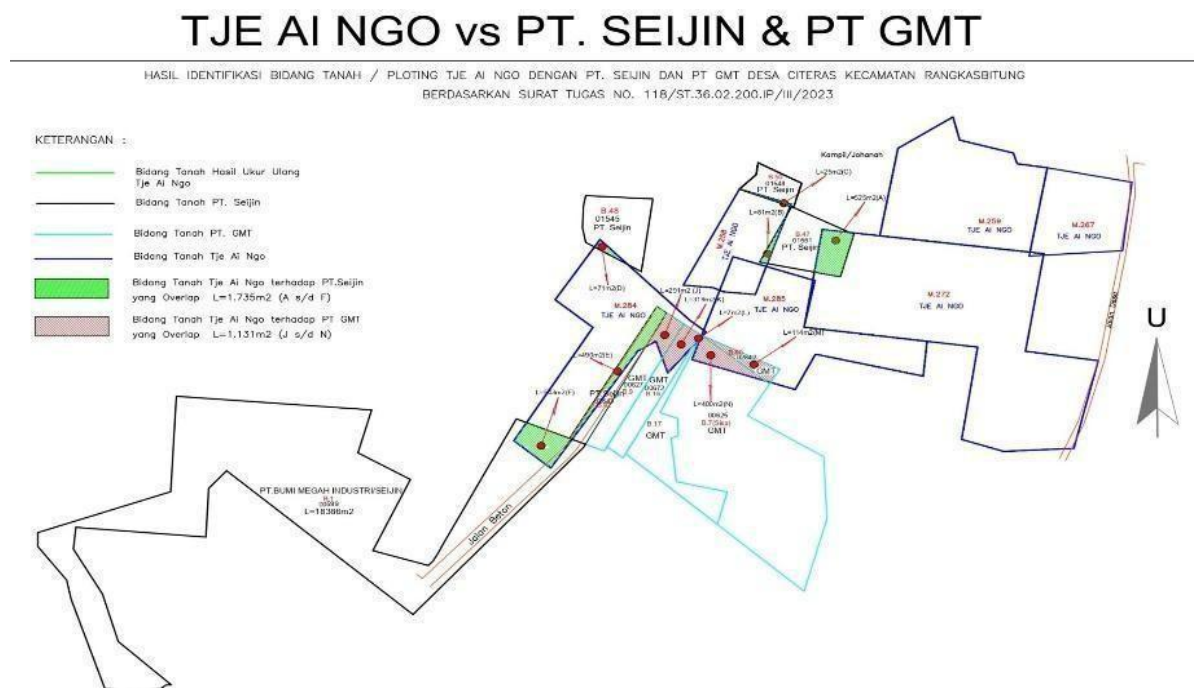
Gambar 5. Bidang tanah SHM terhadap HGB PT. A.



Sumber: Olahan Peneliti (2026)

Melalui pendekatan analisis yang mendalam, termasuk metode kualitatif, penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi bagaimana posisi tumpang tindih, penyebab dan kebijakan penyelesaian yang ada. Kasus ini melibatkan 4 (empat) SHM Nomor 284, 285, 272, 258 dan berbagai sertifikat SHGB yang tercatat atas nama PT. A dan PT. B. Dengan luas tanah yang saling tumpang tindih mencapai total 2.866 m², dengan rincian sebagai berikut: Total Keseluruhan *Overlap* 1.698 + 514 + 525 + 106 = 2.843 m²

Gambar 6. Sketsa Bidang Tanah



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak (2026)

Permasalahan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kabupaten Lebak dapat dipetakan ke dalam tiga komponen utama, yaitu posisi tumpang tindih, faktor penyebab, dan strategi penyelesaian. Dalam kasus yang menjadi objek penelitian ini, tumpang tindih yang terjadi bersifat sebagian (*partial overlap*), di mana hanya sebagian bidang tanah dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 258, 272, 284, dan 285 yang bertumpang tindih dengan berbagai Sertipikat Hak Guna

Bangunan (HGB) milik PT. A dan PT. B. Total luas tanah yang mengalami tumpang tindih mencapai 2.843 m², Resume Kasus SHM dan HGB, 2025⁴. Menurut Santoso, 2012⁵ karakteristik tumpang tindih sebagian ini menciptakan kompleksitas tersendiri dalam penyelesaiannya, karena memerlukan penetapan batas yang jelas antara area yang overlap. serta penentuan hak kepemilikan yang sah pada area yang bertumpang tindih. Identifikasi posisi tumpang tindih sebagian ini menjadi langkah awal yang krusial untuk menentukan strategi penyelesaian yang tepat dan proporsional. Pemahaman terhadap posisi tumpang tindih ini selanjutnya menjadi dasar untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya permasalahan tersebut.

Menurut Limboparsaulianng, 2014⁶ berdasarkan analisis terhadap kasus di Kabupaten Lebak, terdapat empat faktor utama yang menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih sertipikat sebagian tersebut. Pertama, menurut Sutedi, 2012⁷ kesalahan administrasi pertanahan yang terjadi akibat lemahnya sistem verifikasi dokumen, kurangnya koordinasi antar instansi, dan administrasi yang belum terintegrasi secara digital. Kedua, menurut Harsono, 2013⁸ kelemahan teknis pengukuran yang mencakup ketidakakuratan dalam pengukuran dan pemetaan tanah, penetapan batas yang tidak jelas, serta minimnya penggunaan teknologi sistem informasi geografis (GIS) dalam proses pendaftaran tanah. Ketiga, menurut Parlindungan, 2009⁹ aspek hukum yang meliputi kekosongan regulasi, kurangnya transparansi dalam penerbitan sertipikat, dan tidak adanya mekanisme kontrol yang efektif untuk mencegah penerbitan sertipikat ganda. Keempat, faktor sosial yang terdiri dari rendahnya

⁴ Resume Kasus SHM dan HGB, 2025

⁵ Santoso, U. (2012). Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. <https://scholar.google.com/scholar?q=urip+santoso+hukum+agraria+kajian+komprehensif>

⁶ Limbong, B. (2014). Politik Pertanahan. Jakarta: Margaretha Pustaka.

⁷ Sutedi, A. (2012). Sertifikat Hak Atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.

⁸ Harsono, B. (2013). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.

⁹ Parlindungan, A.P. (2009). Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.

kesadaran hukum masyarakat, minimnya sosialisasi mengenai hak dan kewajiban atas tanah, serta ketidakpahaman terhadap prosedur pendaftaran yang benar. Keempat faktor ini saling berkaitan dan membentuk kondisi sistemik yang memungkinkan terjadinya tumpang tindih sertifikat sebagian dengan luas 2.843 m² pada kasus ini. Kompleksitas permasalahan yang ditimbulkan oleh keempat faktor tersebut menuntut adanya pendekatan penyelesaian yang komprehensif dan terstruktur.

Merespons kompleksitas faktor penyebab yang telah diidentifikasi, penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat sebagian ini dilakukan melalui empat tahapan strategis yang saling melengkapi. Tahap pertama adalah mediasi dan negosiasi, di mana BPN Kabupaten Lebak memfasilitasi dialog antara pemilik SHM dengan PT. A dan PT. B untuk mencapai kesepakatan secara musyawarah dengan pendekatan win-win solution, khususnya terkait area yang bertumpang tindih seluas 2.843 m². Tahap kedua menurut Sitorus & Limbong, 2004¹⁰ adalah verifikasi dan validasi data yang meliputi penelitian riwayat penerbitan sertifikat, pemeriksaan dokumen fisik dan yuridis, serta pengukuran ulang menggunakan teknologi modern untuk memastikan keakuratan batas-batas area yang bertumpang tindih dan area yang tidak bertumpang tindih. Tahap ketiga menurut Perangin, 2008¹¹ adalah tindakan hukum yang mencakup pembatalan sertifikat yang tidak sah pada area yang overlap, penetapan pemilik yang sah berdasarkan asas hukum pertanahan, penerbitan sertifikat pengganti yang akurat dengan batas-batas yang jelas, serta penegakan sanksi administratif bagi pihak yang bersalah. Tahap keempat menurut Sumardjono, 2007¹² adalah

¹⁰ Sitorus, O., & Limbong, D. (2004). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.

<https://scholar.google.com/scholar?q=oloan+sitorus+pengadaan+tanah>

¹¹ Perangin, E. (2008). *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.

<https://scholar.google.com/scholar?q=effendi+perangin+hukum+agraria>

¹² Sumardjono, M.S.W. (2007). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas. <https://scholar.google.com/scholar?q=maria+sumardjono+kebijakan+pertanahan>

pencegahan di masa depan melalui perbaikan sistem administrasi, implementasi teknologi GIS, peningkatan transparansi dan akuntabilitas, sosialisasi kepada masyarakat, penguatan koordinasi antar instansi, dan pembentukan mekanisme pengawasan yang lebih ketat untuk mengatasi keempat faktor penyebab yang telah diidentifikasi sebelumnya. Melalui keempat tahapan penyelesaian ini yang didasarkan pada pemahaman terhadap posisi tumpang tindih sebagian dan penyebabnya, diharapkan permasalahan dapat diselesaikan secara adil dan transparan, sekaligus mencegah terulangnya kasus serupa di masa mendatang, sehingga tercipta kepastian hukum dan harmonisasi sosial dalam pengelolaan pertanahan di Kabupaten Lebak..

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apa penyebab dari tumpang tindih Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 258, 272, 284, dan 285 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di Kabupaten Lebak?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa yang muncul dari tumpang tindih sertipikat ini, dan seberapa efektif langkah-langkah tersebut?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 258, 272, 284, dan 285 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di Kabupaten Lebak;
- b. menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul akibat tumpang tindih sertipikat dan menilai efektivitas langkah-langkah penyelesaian yang telah ditempuh oleh para pihak

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Praktis:

- 1) Bagi Kantor Pertanahan, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rekomendasi praktik terbaik dalam mengelola administrasi sertipikat tanah, guna mencegah terjadinya tumpang tindih Hak Atas Tanah di masa mendatang;
- 2) Bagi Kantor Pertanahan, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rekomendasi praktik terbaik dalam mengelola administrasi sertipikat tanah, guna mencegah terjadinya tumpang tindih Hak Atas Tanah di masa mendatang;
- 3) Bagi Akademisi dan Peneliti, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan bahan kajian lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat tanah dalam perspektif hukum pertanahan nasional.

b. Manfaat Teoretis:

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan di bidang hukum pertanahan, khususnya mengenai permasalahan tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Melalui analisis mendalam terhadap aspek hukum dan administrasi pertanahan yang mengaturnya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan kajian akademis di bidang hukum agraria di Indonesia

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Tumpang tindih sertipikat antara SHM Nomor 258, 272, 284, dan 285 dengan beberapa HGB milik PT Sejin Lestari Furniture dan PT Global Marketing Technology disebabkan oleh faktor administrasi pertanahan, faktor teknis pengukuran dan pemetaan, faktor hukum, serta faktor sosial. Dari keempat faktor tersebut, faktor teknis pengukuran dan pemetaan merupakan faktor yang paling dominan. Hal ini ditunjukkan oleh belum terpetakannya bidang tanah dalam sistem pertanahan, penggunaan sistem koordinat lama, keterbatasan referensi pemetaan, serta ketidaksesuaian data spasial yang mengakibatkan terjadinya overlap seluas $\pm 2.843 \text{ m}^2$. Sementara itu, faktor administrasi pertanahan berperan sebagai faktor pendukung yang ditandai dengan ketidaklengkapan sebagian warkah dan belum terintegrasinya data pertanahan lama, sedangkan faktor hukum dan faktor sosial tidak terbukti menjadi penyebab utama terjadinya tumpang tindih sertipikat.

Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak dilakukan melalui tahapan pengaduan dan penelitian data fisik serta data yuridis, pengukuran dan verifikasi lapangan, mediasi para pihak, serta penetapan penyelesaian sengketa sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Penyelesaian tersebut dinilai efektif karena mampu memberikan kepastian hukum melalui Berita Acara Penanganan dan Penyelesaian Kasus serta Akta Perdamaian, memberikan kejelasan batas bidang tanah melalui pengukuran ulang dan verifikasi lapangan, serta memperoleh penerimaan dari para pihak yang ditunjukkan dengan tercapainya kesepakatan damai. Meskipun masih terdapat SHM Nomor 272/Citeras yang memerlukan musyawarah lanjutan, secara umum penyelesaian yang dilakukan telah berhasil mengurangi sengketa dan mewujudkan kepastian pertanahan bagi para pihak yang bersengketa.

B. Saran

Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, perlu dilakukan percepatan integrasi dan digitalisasi data pertanahan, khususnya terhadap bidang-bidang tanah lama yang belum terpetakan dalam sistem informasi geospasial pertanahan. Selain itu, perlu dilakukan penataan arsip pertanahan secara lebih sistematis untuk mencegah terulangnya permasalahan yang disebabkan oleh ketidaklengkapan warkah dan keterbatasan data historis pertanahan.

Bagi pemegang hak atas tanah, baik perorangan maupun badan hukum, perlu meningkatkan kesadaran untuk melakukan pemeliharaan data pertanahan secara berkala, menjaga tanda batas bidang tanah, serta segera melaporkan perubahan kondisi fisik maupun yuridis yang berkaitan dengan bidang tanah yang dimiliki. Upaya tersebut penting untuk menjaga kesesuaian antara data administrasi pertanahan dengan kondisi di lapangan.

Bagi Pemerintah Desa Citeras, perlu meningkatkan peran dalam pendokumentasian riwayat penguasaan dan pemanfaatan tanah di wilayah desa serta memperkuat koordinasi dengan Kantor Pertanahan dalam penyelesaian permasalahan pertanahan. Keterlibatan pemerintah desa dapat menjadi sarana deteksi dini terhadap potensi sengketa yang muncul di masyarakat.

Bagi peneliti selanjutnya, penelitian mengenai tumpang tindih sertipikat dapat dikembangkan dengan mengkaji efektivitas implementasi sistem pendaftaran tanah elektronik, penggunaan teknologi geospasial dalam pencegahan overlap bidang tanah, maupun analisis perbandingan penyelesaian kasus tumpang tindih sertipikat di berbagai kantor pertanahan. Kajian tersebut diharapkan dapat memperkaya pengembangan ilmu pertanahan sekaligus memberikan rekomendasi yang lebih komprehensif bagi peningkatan kualitas penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Angga, D., Alfian, A., Dinata, A. B., Trio, M., Putra, K. A., & Triyunita, U. (2024). Penyelesaian Konflik Sertifikat Hak Milik yang Tumpang Tindih melalui Mediasi. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1), 21–39. <https://journal.stekom.ac.id/index.php/PERKARA/article/view/1610>
- Arifin, M. Z. (2025). Keabsahan Hak Guna Usaha yang Tumpang Tindih dengan Kawasan Hutan. *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora dan Politik (JIHHP)*, 5(4), 3108–3119. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4>
- Audria, R. T., dkk. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *Diponegoro Law Journal*, 10(2). <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/30428>
- Bur, A., & Apriani, D. (2017). Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, 1(2), 132–133. <https://journal.uir.ac.id/index.php/uirlawreview/article/view/1mf>
- Faizal. (2020). Problematika Tumpang Tindih Sertipikat Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Kutai Kartanegara. *Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1).
- Ghaniyyu, F. F., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2022). Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik serta Perlindungannya sebagai Alat Pembuktian. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 172–187. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4245>
- Kuswanto, & Khisni, A. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus. *Jurnal Akta*, 4(1), 71–74. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2487>
- Ningsih, R. K., & Tuasikal, H. (2025). Tantangan dan Solusi dalam Implementasi Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah. *Journal of Dual Legal Systems*, 2(1), 70–89. <https://jdls.or.id/index.php/jdls/article/view/70>
- Pamungkas, G. S., Hutaaruk, G. A., & Fathurrahman, R. (2025). Membedah Kebijakan Pemerintah: Strategi Menuntaskan Konflik Pertanahan Demi Keadilan yang Berkelanjutan. *JIIP-Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 8(1), 26–37. <https://jiip.stkipyapisdompnu.ac.id/jiip/index.php/JIIP/article/view/26>
- 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), 129–135. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.324>
- Permana, N., & Handayani, S. W. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih di Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang. *Al-Zayn: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Humaniora*, 3(5), 6865–6873. <https://jurnal.alazhar-university.ac.id/index.php/al-zayn>

- Rizaldi, M., Suparyanto, S., & Zulkarnain, I. (2023). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Widya Bhumi*, 3(2), 137–151. <https://journal.stialm.ac.id/index.php/wb/article/view/62>
- Sari, S. L. M., & Hanim, L. (2017). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak). *Jurnal Akta*, 4(1), 33–36. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2484>
- Sudrajat, T. (2018). Perlindungan Hukum atas Biopatologi yang Berimplikasi Maladministrasi. *Civil Service: Jurnal Kebijakan dan Manajemen PNS*, 12(2), 173–181. <https://jurnal.bkn.go.id/index.php/asn/article/view/173>
- Taolin, F. T., Mujiburohman, D. A., & Widarbo, K. (2024). Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Tunas Agraria*, 7(1), 68–85. <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view>

Buku

- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Limbong, B. (2014). *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Moleong, L. J. (2019). *Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Parlindungan, A. P. (2009). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, E. (2008). *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sitorus, O., & Limbong, D. (2004). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumardjono, M. S. W. (2007). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sutedi, A. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.