

**ANALISIS HUKUM TERHADAP TUMPANG TINDIH PENGUASAAN
TANAH PADA KASUS PASAR AGRIBISNIS MANTUNG, KECAMATAN
PUJON, KABUPATEN MALANG**

SKRIPSI

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



Disusun oleh:

TRISTYA LAILY PARAMITHA

NIT. 22314082

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

2026

ABSTRACT

This study is motivated by a land tenure overlap dispute in the case of the Mantung Agribusiness Market or Sub Terminal Agribisnis (STA) Mantung in Ngroto Village, Pujon District, Malang Regency, which originated from Bondo Deso (village treasury land) that was informally sold by the former Village Head to residents through Deeds of Sale and Purchase (AJB), with some residents even obtaining a Certificate of Ownership (SHM), before the land was developed into a market without adequate compensation. Based on this background, the study formulates three research problems: (1) what factors caused the land tenure overlap in the case of the Mantung Agribusiness Market; (2) what role and legal measures the National Land Agency (BPN) has taken to resolve the overlap; and (3) whether the dispute resolution is consistent with the principle of legal certainty in Indonesian land law.

To answer these problems, this research employs an empirical juridical approach with qualitative methods, carried out through document study, interviews, observation, and field verification involving the affected residents, the Ngroto Village Government, and the Malang Regency Land Office.

The findings show that the overlap resulted from three interrelated factors: (1) historical factors, namely village treasury land under the 1925 Survey Letter that was sold without a lawful procedure during 1995–1997; (2) administrative factors, namely negligent verification in issuing Certificate of Ownership No. 125 of 1997; and (3) institutional factors, namely weak coordination among the Ngroto Village Government, the Malang Regency Land Office, and related agencies. The Malang Regency Land Office has conducted field verification confirming the physical overlap, yet its legal measures remain limited to verification and initial mediation without producing a binding resolution. The dispute settlement is considered not yet fully consistent with the principle of legal certainty in Indonesian land law, since the village government's unilateral cancellation has not been tested through a court ruling. Accordingly, the study recommends renewed mediation using a win-win solution approach, accelerated verification and digitalization of land data by BPN, stronger inter-institutional coordination, and further comparative research on similar overlap cases in other regions.

Keywords : *Overlapping Land Certificates, Land Dispute, Bondo Deso Land, Legal Certainty, Land Administration*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH	11
C. TUJUAN PENELITIAN	11
D. MANFAAT PENELITIAN	12
1. Manfaat Teoretis	12
2. Manfaat Praktis	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. PENELITIAN TERDAHULU.....	15
B. KEASLIAN PENELITIAN	23
C. KERANGKA TEORETIS	24
1. Administrasi Pertanahan dan Fenomena Tumpang Tindih Penguasaan Tanah.....	24
2. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN)	26
3. Faktor-Faktor Penyebab Tumpang Tindih.....	28
4. Digitalisasi Sistem Pertanahan Sebagai Solusi Strategis	31
5. Teori Kepastian Hukum.....	31
6. Teori Perlindungan Hukum	33

D. KERANGKA PEMIKIRAN	35
E. PERTANYAAN PENELITIAN	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	40
A. FORMAT PENELITIAN	40
B. LOKASI PENELITIAN.....	42
C. INFORMAN DAN TEKNIK PENENTUAN INFORMAN	44
D. DEFINISI KONSEPTUAL.....	46
1. Tumpang Tindih Penguasaan Tanah	47
2. Kasus Pasar Agribisnis Mantung	47
3. Faktor Penyebab Tumpang Tindih Penguasaan Tanah.....	48
4. Proses Pendaftaran Tanah dan Kelalaian Administratif.....	48
5. Masalah Data dan Pemetaan Tanah.....	48
6. Peran dan Langkah Hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN)	49
7. Mekanisme Penyelesaian Sengketa	49
8. Koordinasi Antarlembaga	49
9. Prinsip Kepastian Hukum dalam Hukum Pertanahan.....	50
E. JENIS, SUMBER DAN TEKNIK PENGUMPULAN DATA.....	50
1. Jenis Data.....	50
2. Sumber Data.....	51
3. Teknik Pengumpulan Data	53
F. TEKNIK ANALISIS DATA	56
1. Reduksi Data.....	56
2. Penyajian Data	56
3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi	57
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	58
A. GAMBARAN UMUM KABUPATEN MALANG	58
B. GAMBARAN UMUM KECAMATAN PUJON	66
C. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG	71
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	74

A.FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA TUMPANG TINDIH PENGUASAAN TANAH PADA KASUS PASAR AGRIBISNIS MANTUNG, KECAMATAN PUJON.....	74
B.PERAN DAN LANGKAH HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MENYELESAIKAN TUMPANG TINDIH PENGUASAAN TANAH TERSEBUT	89
C.KESESUAIAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERSEBUT DENGAN PRINSIP KEPASTIAN HUKUM DALAM HUKUM PERTANAHAN INDONESIA.....	100
BAB VI PENUTUP	111
A. KESIMPULAN.....	111
B. SARAN	112
DAFTAR PUSTAKA.....	114
LAMPIRAN.....	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, tanah diartikan lebih dari sekadar komponen fisik bumi, melainkan sebagai suatu entitas legal yang diatur oleh norma-norma agraria yang berlaku. Tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia, karena tanah merupakan sumber utama penghidupan dan sering kali berkaitan langsung dengan kebutuhan banyak individu. Hubungan antara manusia dan tanah mencakup dimensi sosial, ekonomi, dan hukum, yang tercermin dalam regulasi agraria yang ada (Zacharias, 2024)

Sebagai objek kepemilikan, tanah dikelola oleh negara melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang bertujuan untuk menawarkan kepastian serta perlindungan hukum atas hak-hak yang berkaitan dengan tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak pengelolaan. Kebijakan ini dirancang untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan individu dan prinsip sosial terkait fungsi tanah dalam masyarakat.

Namun, dalam praktiknya, ketidakjelasan mengenai status hukum tanah, tantangan dalam administrasi pertanahan, lemahnya penegakan hukum, serta tingginya permintaan tanah sering kali menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah. Sengketa tanah muncul ketika terdapat perbedaan klaim mengenai penguasaan atau kepemilikan antara para pihak yang terlibat, baik individu, kelompok masyarakat, atau antara masyarakat dan pemerintah (Gusti dkk., 2023). Tanah yang sering menjadi objek sengketa biasanya adalah yang belum memiliki sertifikat atau memiliki status hukum yang tidak jelas, yang memicu perselisihan mengenai kepemilikan dan penggunaan tanah. Beberapa faktor yang menyebabkan sengketa meliputi ketidakpastian hukum, ketidakmerataan

dalam sistem penataan agraria, dan kelemahan dalam penegakan hukum yang konsisten.

Sengketa kepemilikan tanah merupakan salah satu permasalahan yang cukup lumrah terjadi di Indonesia yang sering kali melibatkan tumpang tindih Sertipikat Hak Milik (SHM) antara pihak swasta dengan klaim pemerintah desa atau negara (Lia dkk., 2017). Peristiwa ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga menghambat pembangunan infrastruktur publik serta merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan nasional. UUPA dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) menegaskan bahwa hak atas tanah harus dijamin oleh negara melalui pendaftaran dan sertifikasi, sebagaimana diatur juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dalam praktiknya sering terjadi dualisme kepemilikan akibat kesalahan administratif, manipulasi data, atau perubahan status tanah tanpa proses hukum yang jelas, yang pada akhirnya memicu sengketa berkepanjangan.

Di Indonesia, sengketa terkait pertanahan biasanya dibedakan menjadi dua kategori utama, yaitu vertikal dan horizontal. Sengketa vertikal sering melibatkan masyarakat dan pemerintah atau perusahaan, seperti yang terjadi di Halmahera Utara di mana terjadi ketegangan antara Pemerintah Kabupaten dan perusahaan perkebunan. Selain itu, kasus agraria meningkat dari 207 pada tahun 2021, menjadi 295 pada tahun 2024 dilansir dari (Konsorsium Pembaruan Agraria, 2025), di mana banyak di antaranya berhubungan dengan pelanggaran hak asasi manusia terhadap 654 aktivis hak tanah, termasuk 515 penangkapan. Di sisi lain, sengketa horizontal terjadi di antara warga atau kelompok komunitas, seperti sengketa personal mengenai tanah yang belum terdaftar. Data dari (PPID Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2026) mencatat 11.083 sengketa pada tahun 2024, dengan hanya 46,88% yang berhasil diselesaikan. Lebih jauh, sengketa tumpang tindih, yang sering menjadi pemicu bagi kedua tipe sengketa tersebut, ditemukan dalam berbagai situasi seperti tumpang tindih sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Milik (HM). Mahkamah Agung mencatat 52 keputusan yang berkaitan

dengan tumpang tindih kepemilikan tanah, sedangkan Kementerian ATR/BPN menyelesaikan 3.019 kasus pertanahan hingga bulan Oktober 2025 yang melibatkan tumpang tindih seluas 13.075,94 hektare, yang sering kali disebabkan oleh sertipikat lama yang belum didigitalisasi. Secara keseluruhan, data dari (TanahKita, 2026) menunjukkan adanya 580 sengketa agraria dari tahun 1988 hingga 2026, memberikan dampak pada 883.454 individu dan mencakup luas lahan sebesar 4,73 juta hektare, dengan sektor perkebunan dan hutan produksi menjadi kontributor terbesar dari masalah ini.

Berbagai studi menunjukkan bahwa perselisihan mengenai tanah tidak hanya muncul karena adanya perbedaan kepentingan di antara pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga sangat terkait dengan lemahnya sistem pengelolaan tanah serta rendahnya perlindungan hukum mengenai hak milik atas tanah. Salah satu faktor penting yang berdampak pada munculnya tumpang tindih penguasaan adalah ketidakberlangsungan penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam proses penentuan batas tanah. Asas ini mengharuskan adanya kejelasan serta persetujuan dari pihak-pihak yang berbatasan mengenai lokasi dan batasan bidang tanah sebelum pengukuran dan penerbitan sertipikat dilakukan. Jika prinsip ini diabaikan, maka sertipikat yang dikeluarkan berisiko tidak menggambarkan situasi nyata di lapangan, yang pada akhirnya dapat memicu sengketa hukum. Ketidaktepatan informasi mengenai tanah, tumpang tindih dalam penguasaan lahan, serta pendaftaran tanah yang belum merata juga menjadi faktor utama yang menyebabkan terjadinya sengketa (Mochammad Akbar dkk., 2025). Situasi ini mengarah pada ketidakpastian hukum yang akhirnya menimbulkan sengketa berkepanjangan antara masyarakat dan pihak-pihak lain yang juga mengklaim hak atas lahan yang sama. Perselisihan mengenai tanah sering kali mengakibatkan terhambatnya penggunaan tanah secara efisien, karena objek yang disengketakan tidak dapat dimanfaatkan selama proses penyelesaian berlangsung, baik melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi (Tambunan, 2017).

Salah satu kasus nyata yang mencerminkan kompleksitas tumpang tindih penguasaan tanah adalah sengketa lahan Pasar Agribisnis Mantung di

Kecamatan Pujon, Kabupaten Malang. Kasus ini bermula pada sekitar tahun 1997, ketika tujuh warga dari Desa Pujon Lor, Ngroto dan Ngabab membeli tanah dari mantan Kepala Desa Ngroto dengan bukti Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Pujon, serta satu bidang diantaranya telah bersertipikat hak milik (SHM) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Transaksi tersebut sah secara hukum berdasarkan dokumen resmi pejabat negara. Akan tetapi, pada masa awal reformasi 1997-1998, tanah tersebut diklaim sebagai tanah kas desa tanpa proses hukum yang transparan, sehingga warga dipaksa meninggalkan lahan tanpa kompensasi apa pun. Lahan tersebut kemudian dialihfungsikan menjadi Pasar/Terminal Agribisnis Mantung, yang diresmikan pada tahun 2002 oleh Presiden Megawati Soekarnoputri. Puncak sengketa muncul kembali pada tahun 2025, ketika warga mengajukan klaim melalui Rapat Dengar Pendapat (RDP) DPRD Kabupaten Malang pada 12 Juni 2025, yang dipimpin oleh Wakil Ketua Komisi I, Redam Guruh. Meskipun Kepala Desa Ngroto awalnya menolak klaim warga, Komisi I DPRD merekomendasikan verifikasi lapangan resmi oleh BPN. Pemeriksaan pada 3 September 2025 menghasilkan bukti krusial berupa pengukuran koordinat yang menunjukkan bahwa SHM salah satu warga berada tepat di dalam Kawasan Pasar Mantung, begitu juga dengan enam bidang lain yang didukung AJB sejak tahun 1997. Temuan ini membantah klaim pemerintah desa dan menegaskan bahwa dokumen SHM serta AJB merupakan bukti hukum yang sah, kecuali dibatalkan melalui putusan pengadilan. Ketua tim hukum warga, Agus Subyantoro, menekankan bahwa hasil verifikasi BPN menjadi dasar kuat untuk menuntut pengakuan hak, kompensasi, dan penyelesaian sengketa oleh pemerintah daerah.

Kasus Pasar Agribisnis Mantung menjadi representasi mikro dari masalah sistemik dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia, dimana tumpang tindih penguasaan seringkali disebabkan oleh transisi status tanah dari hak milik pribadi menjadi aset publik tanpa mekanisme ganti rugi yang adil. Hal ini tidak hanya melanggar prinsip-prinsip keadilan distributif sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, tetapi juga menimbulkan implikasi sosial-

ekonomi bagi warga yang kehilangan mata pencaharian. Dari perspektif hukum administrasi, kasus ini menyoroti kelemahan BPN dalam menjaga integritas data spasial, sementara dari aspek hukum perdata, hal ini menguji kekuatan SHM sebagai alat bukti sempurna berdasarkan Pasal 19 UUPA.

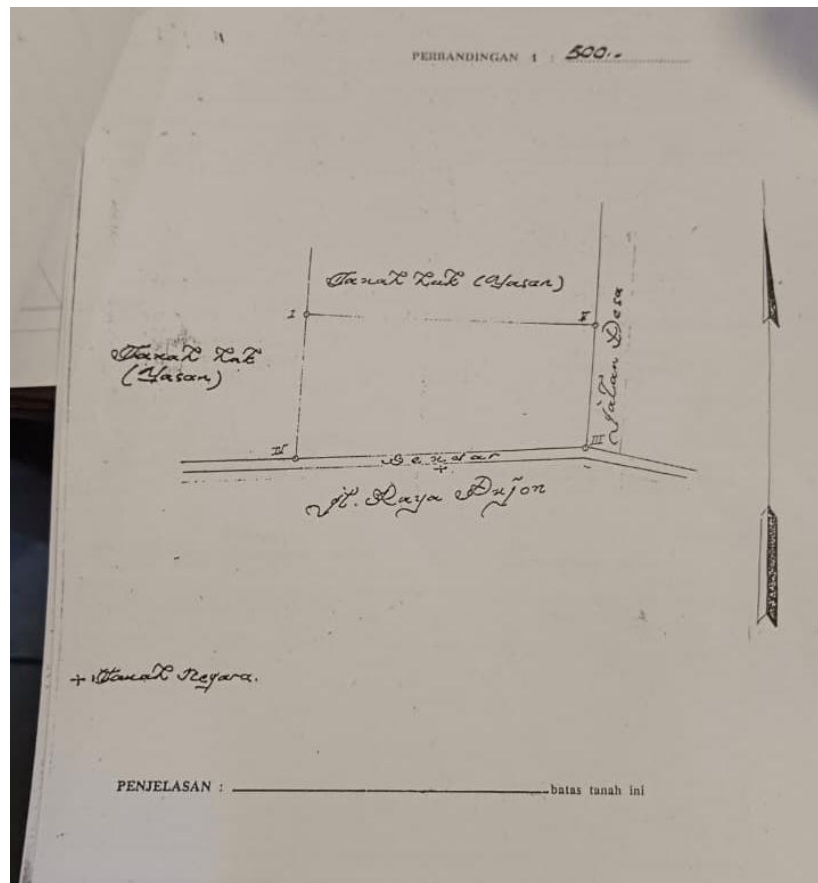
Secara normatif, tanah kas desa atau Bondo Deso merupakan bagian dari aset desa yang keberadaannya dilindungi oleh undang-undang. Pasal 1 angka 11 juncto Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menegaskan bahwa aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, salah satunya berupa tanah kas desa, dan pengelolaannya lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Pasal 2 ayat (2) huruf a Permendagri tersebut secara tegas menempatkan tanah kas desa sebagai bagian dari kekayaan asli desa, sedangkan Pasal 10 dan Pasal 11 mempertegas bahwa tanah kas desa hanya dapat digunakan dan dimanfaatkan tanpa menghilangkan status kepemilikannya sebagai aset desa. Lebih lanjut, Pasal 54 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 mengatur bahwa pelepasan atau pengalihan aset desa, termasuk tanah kas desa, hanya dapat dilakukan melalui musyawarah desa dan memerlukan persetujuan Bupati/Wali Kota, bukan berdasarkan keputusan sepihak Kepala Desa. Dengan demikian, secara *Das Sollen*, status hukum tanah kas desa seharusnya tetap melekat sebagai kekayaan desa yang dilindungi, dan setiap peralihan haknya wajib melalui prosedur formal yang melibatkan musyawarah desa serta persetujuan pemerintah yang lebih tinggi.

Kenyataan yang terjadi pada kasus Pasar Agribisnis Mantung justru bertolak belakang dengan norma tersebut. Tanah yang secara historis berstatus Bondo Deso berdasarkan Surat Ukur Tahun 1925 justru dijual secara informal oleh mantan Kepala Desa Ngroto kepada tujuh warga pada periode 1995–1997 melalui Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), tanpa melalui mekanisme musyawarah desa maupun persetujuan pejabat berwenang sebagaimana disyaratkan Pasal 54 ayat (2) huruf

f UU Nomor 6 Tahun 2014. Lebih jauh, satu di antara tujuh bidang tanah tersebut bahkan memperoleh Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 125 Tahun 1997 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, sehingga status tanah menjadi ganda : di satu sisi tetap tercatat sebagai tanah kas desa/aset desa, namun di sisi lain telah beralih menjadi hak milik perorangan yang dilindungi sertipikat. Ketika Pemerintah Desa Ngroto kemudian membatalkan secara sepihak transaksi tersebut pada awal masa reformasi dan membanggunya menjadi Pasar/Terminal Agribisnis Mantung tanpa memberikan kompensasi, warga pemegang AJB dan SHM kehilangan akses atas tanah yang secara formal telah mereka miliki. Kondisi inilah (*Das Sein*) yang mendorong warga terdampak menuntut kejelasan status hukum sekaligus kompensasi yang layak, karena mereka telah memegang dokumen kepemilikan yang sah selama lebih dari dua dekade tanpa penyelesaian yang definitif.

Kesenjangan antara *Das Sollen* dan *Das Sein* ini semakin nyata apabila dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yang mengamanatkan negara menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum, melalui kegiatan pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, serta penerbitan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Amanat tersebut dijabarkan secara teknis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya melalui asas *contradictoire delimitatie* yang mewajibkan pengumuman data fisik dan data yuridis kepada pihak-pihak yang berbatasan termasuk pemerintah desa selaku pengelola aset desa sebelum sertipikat diterbitkan secara definitif. Apabila prosedur pengumuman dan verifikasi ini dijalankan secara konsisten pada tahun 1997, semestinya status Bondo Deso atas bidang tanah yang menjadi objek SHM Nomor 125 dapat terdeteksi sejak awal, sehingga sertipikat tidak diterbitkan, atau setidaknya diterbitkan dengan catatan khusus mengenai potensi tumpang tindih. Namun dalam praktiknya (*Das Sein*), verifikasi tersebut tidak dijalankan secara menyeluruh, sehingga sertipikat terbit tanpa mempertimbangkan status asal tanah sebagai kekayaan desa. Hal ini menunjukkan bahwa kesenjangan antara norma dan kenyataan pada kasus ini tidak hanya terjadi pada pengelolaan

aset desa, tetapi juga pada administrasi pendaftaran tanah itu sendiri sehingga ketentuan yang seharusnya saling melengkapi antara UU Desa, Permendagri Nomor 1 Tahun 2016, Pasal 19 UUPA, dan PP Nomor 24 Tahun 1997 justru menghasilkan tumpang tindih penguasaan yang berkepanjangan dan merugikan hak-hak warga negara.



Gambar 1 Gambar Situasi Salah Satu SHM Objek Sengketa

Sumber : Data Primer Peneliti, 2026

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengadopsi prinsip publikasi negatif dengan kecenderungan positif, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Prinsip ini menunjukkan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat, tetapi tidak absolut atau bisa diganggu gugat, sehingga pihak

yang merasa dirugikan tetap mempunyai kesempatan untuk mengajukan tuntutan pembatalan sertipikat melalui jalur pengadilan. Ciri khas sistem ini berbeda dari sistem publikasi positif yang diterapkan di beberapa negara seperti Australia dan Jerman, di mana sertipikat yang telah dikeluarkan bersifat final dan hanya dapat dibatalkan jika terdapat bukti pemalsuan (Ammara Balqis, D'liya dkk., 2025). Dalam konteks di Indonesia, kelemahan dari sistem publikasi negatif ini sering menjadi celah untuk timbulnya masalah tumpang tindih penguasaan, karena pendaftaran tanah tidak dilengkapi dengan pemeriksaan mendalam terhadap sejarah kepemilikan dan penguasaan lahan. Hal ini menyebabkan proses penerbitan sertipikat lebih mengutamakan pemenuhan syarat administratif formal tanpa dilakukan verifikasi lapangan secara menyeluruh, sehingga memungkinkan terbitnya sertipikat ganda untuk lahan yang sama atau tumpang tindih batas bidang tanah yang bersebelahan (Apriani & Bur, 2020).

Masalah tumpang tindih penguasaan tanah memiliki implikasi sosial-ekonomi yang cukup besar bagi kehidupan masyarakat, khususnya bagi mereka yang mengandalkan tanah sebagai sumber penghasilan. Ketika sertipikat yang dimiliki oleh individu bersengketa dengan klaim dari pihak lain, terutama dari pemerintah atau pengembang, ketidakpastian hukum yang muncul tidak hanya memengaruhi hak kepemilikan, tetapi juga menghalangi akses masyarakat terhadap sumber daya ekonomi yang sangat penting. Tanah yang terlibat dalam sengketa tidak dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha, tidak dapat dipindahkan atau diwariskan dengan leluasa, dan bahkan tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal karena risiko pengusuran atau penyitaan. Situasi ini berpengaruh terhadap penurunan kesejahteraan ekonomi keluarga, terhambatnya pertumbuhan usaha produktif, serta menciptakan ketidakadilan sosial dalam masyarakat. Selain itu, sengketa tanah yang berkepanjangan sering memicu konflik antar warga, merusak solidaritas sosial, serta menambah ketegangan yang dapat mengarah pada tindakan kekerasan atau penghancuran asset (Parsaulian & ., 2019).

Dari sudut pandang kelembagaan, kurangnya koordinasi antar lembaga pemerintah terkait pengelolaan data pertanahan menjadi salah satu penyebab utama permasalahan yang bersifat sistemik terkait munculnya tumpang tindih penguasaan. Kantor pertanahan yang bertanggung jawab untuk pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah sering kali tidak mendapatkan akses yang cukup baik terhadap data kepemilikan tanah yang berada di bawah pengelolaan pemerintah desa, data aset daerah yang dikelola oleh pemerintah kabupaten atau kota, dan data izin lokasi yang dikeluarkan oleh dinas terkait. Pemisahan data ini mengakibatkan proses verifikasi silang dalam penerbitan sertifikat menjadi kurang efektif, sehingga menyebabkan penerbitan sertifikat baru bisa terjadi tanpa mengetahui bahwa lahan tersebut sudah diklaim atau dikuasai oleh pihak lain. Selain itu, sistem informasi pertanahan yang belum terintegrasi secara nasional mengakibatkan data spasial dan yuridis tanah masih tersimpan di berbagai lembaga secara terpisah, sehingga menyulitkan identifikasi dan pencegahan awal terhadap kemungkinan tumpang tindih penguasaan. Masalah struktural ini juga semakin parah karena kurangnya tenaga ahli yang terampil dalam pengukuran dan pemetaan tanah, terbatasnya anggaran untuk melakukan pengukuran ulang secara berkala, serta lemahnya pengawasan internal terhadap proses penerbitan sertifikat.

Penyelesaian sengketa terkait tumpang tindih penguasaan tanah di Indonesia dapat dilakukan melalui dua metode utama, yakni metode litigasi di pengadilan dan metode non-litigasi melalui mediasi atau alternatif penyelesaian sengketa lainnya. Metode litigasi memiliki keunggulan dalam memberikan putusan yang bersifat mengikat dan memiliki kekuatan hukum yang permanen, namun prosesnya sering kali membutuhkan waktu yang lama, biaya yang tinggi, dan dapat memperburuk hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa. Di sisi lain, metode non-litigasi seperti mediasi yang difasilitasi oleh BPN atau lembaga mediasi mandiri mampu menawarkan solusi yang lebih cepat, hemat biaya, dan lebih fleksibel dalam mengakomodasi kepentingan seluruh pihak. Namun, keberhasilan metode non-litigasi sangat tergantung pada niat baik dari semua pihak untuk mencapai kesepakatan dan keinginan untuk menjalankan

hasil kesepakatan tersebut. Dalam praktiknya, banyak sengketa tanah yang diselesaikan melalui mediasi, tetapi seringkali salah satu pihak tidak menepati kesepakatan, sehingga akhirnya harus diselesaikan lewat jalur pengadilan. Oleh karena itu, ada kebutuhan untuk memperkuat lembaga mediasi pertanahan dengan memberikan otoritas yang lebih kuat untuk menegakkan hasil mediasi, serta meningkatkan kemampuan mediator dalam menangani konflik-konflik tanah yang rumit (Salehah, 2025).

Implikasi dari kasus tumpang tindih penguasaan lahan di Pasar Agribisnis Mantung sangat signifikan. Di ranah hukum, ketidakjelasan mengenai status lahan merusak prinsip kepastian hukum yang merupakan landasan penting dalam sistem pertanahan Indonesia. Dari perspektif sosial, masyarakat yang telah memegang dokumen sah selama lebih dua puluh tahun masih dalam kondisi belum mendapatkan kompensasi, yang menimbulkan ketidakpercayaan terhadap pemerintah dan institusi negara. Dalam aspek ekonomi, tanah yang seharusnya bisa dimanfaatkan secara efektif atau dijadikan sebagai agunan justru terperangkap dalam sengketa, menghalangi potensi perekonomian lokal. Jika dibiarkan berlarut-larut, situasi ini berpotensi menciptakan dampak negatif yang dapat memunculkan sengketa serupa di daerah lain dan melemahkan legitimasi sistem sertifikasi lahan di skala nasional.

Sebaliknya, penyelesaian yang adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum memiliki dampak yang positif. Bagi pemilik tanah, hasil penyelesaian yang tepat apakah melalui kompensasi yang wajar, pemulihan hak, atau mekanisme kompensasi lainnya dapat mengembalikan keadilan dan menambah kepastian hukum mengenai kepemilikan mereka. Untuk kantor pertanahan dan pemerintah daerah, keberhasilan dalam menjawab permasalahan ini dapat dijadikan sebagai teladan dalam penanganan tumpang tindih penguasaan tanah, sekaligus mendorong perbaikan dalam pengelolaan data spasial serta meningkatkan koordinasi antar lembaga. Terhadap sistem hukum pertanahan secara keseluruhan, penyelesaian yang baik akan mengecilkan celah antara *Das Sollen* dan *Das Sein*, menegaskan kekuatan SHM sebagai bukti hukum, dan memperkuat kepercayaan publik terhadap negara dalam melindungi hak atas

tanah. Dampak positif jangka panjangnya adalah terciptanya lingkungan kepastian hukum yang lebih stabil, pengurangan konflik agraria di masa mendatang, serta pemenuhan keadilan distributif sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Penelitian ini relevan hingga saat ini, sengketa serupa terus bermunculan di berbagai daerah. Analisis hukum terhadap kasus ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan untuk mencegah rekurensi (Risiko pengulangan sengketa), memperkuat koordinasi antarinstansi, serta memastikan perlindungan hak konstitusional warga negara. Oleh karena itu, skripsi ini mengambil judul “Analisis Hukum terhadap Tumpang Tindih Penguasaan Tanah pada Kasus Pasar Agribisnis Mantung, Kecamatan Pujon, Kabupaten Malang” untuk menggali akar masalah, implikasi hukum, dan solusi yang berkelanjutan.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas dapat disimpulkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih penguasaan tanah pada kasus Pasar Agribisnis Mantung, Pujon?
2. Bagaimana peran dan langkah hukum yang dilakukan oleh BPN dalam menyelesaikan tumpang tindih penguasaan tanah tersebut?
3. Apakah penyelesaian sengketa tanah tersebut sudah sesuai dengan prinsip kepastian hukum dalam hukum pertanahan Indonesia?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian diantaranya sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya tumpang tindih penguasaan tanah di Pasar Agribisnis Mantung, Pujon.
2. Untuk menganalisis peran dan langkah hukum BPN dalam penyelesaian sengketa tersebut.

3. Untuk menilai kesesuaian penyelesaian sengketa dengan prinsip kepastian hukum dalam hukum pertanahan Indonesia.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian terbagi menjadi dua diantaranya manfaat teoritis dan manfaat praktis, manfaat tersebut diuraikan sebagai berikut :

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi pemikiran dan memperkaya kekayaan ilmu hukum, khususnya dalam aspek hukum agraria yang berhubungan dengan isu tumpang tindih penguasaan tanah. Penelitian ini berpotensi menjadi acuan akademis tentang pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya di dalam penyelesaian sengketa lahan, terutama sengketa yang melibatkan kepemilikan individu serta klaim dari pemerintah desa atau negara.

Di samping itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih komprehensif mengenai konsep kepastian hukum dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, terutama berkenaan dengan kekuatan sertifikat hak milik sebagai bukti yang sah dalam perkara tanah. Dengan melakukan analisis mendalam terhadap kasus Pasar Agribisnis Mantung, penelitian ini bisa memperkaya kajian teoritis tentang interaksi antara hukum administrasi pertanahan, hukum perdata, serta perlindungan hak konstitusional warga negara atas tanah.

Penelitian ini juga diharapkan menjadi sumber referensi untuk penelitian di masa depan yang meneliti sengketa tanah dengan pendekatan baik normatif maupun empiris, sehingga dapat mendorong perkembangan teori hukum agraria yang lebih responsif terhadap permasalahan nyata yang dihadapi oleh masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan keuntungan bagi berbagai pihak yang terlibat. Untuk masyarakat, terutama pemilik tanah, penelitian ini diharapkan bisa memperdalam pemahaman tentang signifikansi kepastian hukum terhadap hak kepemilikan tanah, serta menjelaskan opsi hukum yang bisa diambil jika terjadi perselisihan atau tumpang tindih penguasaan tanah.

Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga pemerintah terkait, hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi bahan evaluasi dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, terutama dalam hal registrasi, pemetaan, dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Penelitian ini juga dapat memberikan wawasan mengenai pentingnya integrasi data pertanahan serta peningkatan akurasi dalam pengelolaan data spasial untuk menghindari tumpang tindih penguasaan tanah di masa depan.

Dalam konteks pemerintah daerah, penelitian ini diharapkan berfungsi sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan terkait manajemen aset daerah yang berasal dari tanah, sehingga setiap proses alih atau perubahan status tanah dilaksanakan secara terbuka, akuntabel, dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, serta tetap menjunjung tinggi prinsip keadilan dan perlindungan hak masyarakat.

Lebih jauh lagi, bagi praktisi hukum dan akademisi, penelitian ini diharapkan bisa menjadi acuan dalam menangani dan mengevaluasi kasus sengketa pertanahan, terutama yang berkaitan dengan tumpang tindih penguasaan tanah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi yang signifikan dalam upaya pencegahan dan penyelesaian sengketa pertanahan dengan cara yang lebih efektif dan adil.

Lebih jauh lagi, bagi praktisi hukum dan akademisi, penelitian ini diharapkan bisa menjadi acuan dalam menangani dan mengevaluasi kasus sengketa pertanahan, terutama yang berkaitan dengan konflik tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi yang signifikan dalam upaya pencegahan dan

penyelesaian sengketa pertanahan dengan cara yang lebih efektif dan adil. Penyelesaian kasus Pasar Agribisnis Mantung secara khusus juga diharapkan dapat memberikan manfaat konkret berupa pemulihan hak warga, peningkatan kepercayaan publik terhadap institusi pertanahan, serta menjadi model penyelesaian sengketa tumpang tindih yang mengedepankan kepastian hukum dan keadilan.

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih di Pasar Mantung di Desa

Faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih pada kasus STA Mantung di Desa Ngroto, Kecamatan Pujon, Kabupaten Malang meliputi faktor historis, administratif, dan kelembagaan. Secara historis, tanah tersebut berstatus tanah kas desa (Bondo Deso) berdasarkan Surat Ukur Tahun 1925 seluas $\pm 60.000 \text{ m}^2$, namun pada periode 1995-1997 dijual oleh mantan Kepala Desa Ngroto kepada tujuh warga melalui Akta Jual Beli (AJB) Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS). Faktor administratif terlihat dari kelalaian verifikasi dan penerbitan satu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 125 Tahun 1997 tanpa prosedur yang sempurna serta tidak diterapkannya asas *contradictioire delimitatie* secara ketat. Sedangkan faktor kelembagaan ditunjukkan oleh kurangnya koordinasi antara Pemerintah Desa Ngroto, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dan Dinas terkait, yang menyebabkan pembangunan pasar secara sepihak pada tahun 1998-2002 tanpa kompensasi yang memadai.

2. Peran dan langkah hukum yang dilakukan oleh BPN (Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)

Dalam menyelesaikan tumpang tindih tersebut masih bersifat verifikatif dan belum final. Kantor pertanahan telah melakukan verifikasi lapangan pada September 2025 yang membuktikan adanya tumpang tindih fisik antara sertipikat warga dengan kawasan pasar, serta melakukan pengukuran layout pasar sesuai permohonan warga. Namun, langkah hukum yang diambil baru sebatas pendataan, verifikasi, dan mediasi awal, belum menghasilkan rekomendasi pembatalan sertipikat atau penyelesaian yang mengikat sesuai kewenangannya.

3. Kesesuaian penyelesaian sengketa tanah tersebut dengan prinsip kepastian hukum dalam hukum pertanahan Indonesia

Meskipun terdapat landasan hukum berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses penyelesaian kasus ini masih menimbulkan ketidakpastian status hukum bidang tanah. Pembatalan sepihak oleh Pemerintah Desa melalui Surat Keputusan Desa Nomor 141/02/429.510.103/99 dan Berita Acara tahun 2000 tidak memiliki kekuatan hukum yang sah tanpa putusan pengadilan, sehingga menyebabkan kerugian materiil, waktu dan psikologis bagi warga terdampak selama lebih dari dua dekade serta menghambat fungsi pasar sebagai pusat ekonomi agribisnis lokal. Langkah yang dilakukan oleh BPN dinilai belum sepenuhnya sesuai karena masih bersifat verifikatif dan mediasi awal, belum memberikan kepastian hukum yang definitif (jaminan pelaksanaan hukum dan hak yang dapat diperoleh serta dilaksanakan).

B. SARAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, berikut beberapa saran yang dapat diajukan :

- a. Bagi Pemerintah Desa Ngroto dan Pemerintah Kabupaten Malang
 - 1) Melakukan mediasi ulang yang melibatkan semua pihak (warga terdampak, kuasa hukum, Dinas Pertanahan, dan Dinas Tanaman Pangan, Hortikultura dan Perkebunan) dengan pendekatan *win-win solution*. Pemerintah Desa dapat memberikan kompensasi yang adil (ganti rugi lahan atau relokasi) atau menyelesaikan melalui jalur musyawarah.
 - 2) Meningkatkan transparansi pengelolaan tanah Bando Deso dengan mendokumentasikan semua transaksi secara digital dan melibatkan musyawarah desa yang sah.
- b. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang (ATR/BPN)

- 1) Mempercepat proses verifikasi dan pensertipikatan ulang lahan di kawasan sengketa dengan menerapkan *contradictioire delimitatie* secara ketat.
 - 2) Melakukan digitalisasi penuh data pertanahan (termasuk sertipikat lama) untuk mencegah tumpang tindih di masa depan.
 - 3) Memberikan bantuan hukum dan pendampingan kepada warga terdampak yang kurang mampu dalam proses litigasi jika mediasi gagal.
- c. Bagi Pemerintah Pusat dan Kementerian ATR/BPN
- 1) Memperkuat regulasi dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui percepatan implementasi sistem pertanahan elektronik (*Land Office Automation*)
 - 2) Meningkatkan koordinasi antarlembaga (desa, kabupaten, dan provinsi) melalui protokol standar penanganan sengketa agraria.
 - 3) Melakukan sosialisasi masif mengenai hak dan kewajiban dalam pendaftaran tanah, khususnya di wilayah pedesaan dengan potensi agribisnis tinggi seperti Kecamatan Pujon.
 - 4) Mendorong revisi atau penyempurnaan aturan terkait tanah kas desa agar tidak mudah disalahgunakan dan memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik.
- d. Bagi Peneliti dan Akademisi Selanjutnya
- 1) Melakukan penelitian lanjutan dengan pendekatan komparatif terhadap kasus tumpang tindih serupa di daerah lain untuk menemukan pola dan solusi terbaik.
 - 2) Meneliti lebih mendalam efektivitas digitalisasi sistem pertanahan sebagai solusi strategis mengurangi sengketa.
 - 3) Melibatkan perspektif ekonomi dan sosial untuk mengukur dampak jangka panjang sengketa tanah terhadap kesejahteraan masyarakat lokal.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya Permana, C. A., Dwi Ananda, S. P., Ramadhani, A. D., Ekawati, B. A., & Hikal Fikri, M. A. (2025). Analisis Yuridis Terhadap Implementasi Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Antara Das Sollen Dan Das Sein. *Indonesian Journal Of Law And Justice*, 3(2). <https://doi.org/10.47134/Ijlj.V3i2.5093>
- Agung, A., Alit Widyastuty, S., Rukmana, S. N., & Tribhuwaneswari, A. B. (2020). Penguatan Promosi Desa Wisata Berbasis Kearifan Di Desa Pujon Kabupaten Malang. *Penamas Adi Buana*, 04.
- Ainun Dwi Rahayu. (2024). *Tumpang Tindih Penguasaan Dan Pemilikan Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Angelia Inggrid Lumenta. (2018). *Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah*.
- Apriani, D., & Bur, A. (2020). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220–239. <https://doi.org/10.23920/Jbmh.V5i2.11>
- Arie Lestario & Erlina. (2022). Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(1).
- Aryo Dewandaru, P., Tri Hastuti, N., & Wisnaeni Program Studi Magister Kenotariatan, F. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional. *Notarius*, 13(1).
- Aziziyah, A. N., Anienda, M., & Fitriyah, T. (2023). *Tumpang Tindih Sertifikat Tanah*. 7(2), 2023. <http://publishing-widyagama.ac.id/Ejournal-V2/Index.php/Jhls/>
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Malang. (2025). *Perubahan Rencana Kerja Pemerintah Daerah 2025 Kabupaten Malang Nomor 9 Tahun 2025*.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Malang. (2025a). *Kabupaten Malang Dalam Angka 2025* (Vol. 46).
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Malang. (2025b). *Kecamatan Pujon Kecamatan Pujon Dalam Angka 2025* (Vol. 17).
- Diana Kolompoy. (2019). Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Di Tinjau Dari Uupa Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Privatum*.

- Dinas Komunikasi Dan Informatika Kabupaten Malang. (2025). *Profil Kabupaten Malang Edisi 2025*.
- Dwi Putri Nur Hasanah, A. (2023). Analisis Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Mengalami Sengketa Tanah. *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*. <https://doi.org/10.11111/Dassollen.Xxxxxxx>
- Ella Zuhrotin Nasyah. (2022). Pemberdayaan Masyarakat Melalui Pengembangan Sektor Wisata (Studi Di Desa Pujon Kidul Kecamatan Pujon Kabupaten Malang) Community Empowerment Through Tourism Sector Development (Study In Pujon Kidul Pujon Malang). *Publiciana*, 15. <https://doi.org/10.36563/P>
- Galang Mahendra Ardiansyah, Dewa Gede Sudika Mangku, & Ni Putu Rai Yulianti. (2022). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Sengketa Tanah Di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi). *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(2). <https://doi.org/10.23887/Jatayu.V5i2.51620>
- Gusti, I., Ery, P., Purna, A., Febrinayanti Dantes, K., Setianto, M. J., Ganesha, P., Studi, P., & Hukum, I. (2023). Upaya Penanganan Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertifikat Hak Terhadap Suatu Bidang Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem. *Jurnal Locus Delicti*, 4, 2023. <https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/Jld>
- Julaeha, S. (2026). Indonesia Of Journal Business Law Kekuatan Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Kepastian Hukum Atau Kepastian Semu. *Indonesia Of Journal Business Law*, 5. <https://doi.org/10.47709/Ijbl.V5i1.7477>
- Kholissatus Sa'adah, Rahmat Saputra, & Diana Fitriana. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Tanah Yang Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl). *Jurnal Hukum Sasana*, 11(1), 149–169. <https://doi.org/10.31599/Sasana.V11i1.3807>
- Khrisna Mahendra, R., & Silviana, A. (2016). Kekuatan Hukum Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 191/B/2014/Pt.Tun.Sby). Dalam *Diponegoro Law Journal* (Vol. 5, Nomor 3).
- Lazuardiah, E., Balafif, M., & Rahmasari, A. (2020). Peran Badan Usaha Milik Desa (Bumdes) Dalam Meningkatkan Potensi Dan Kesejahteraan Masyarakat Desa (Studi Pada Bumdes Sumber Sejahtera, Desa Pujonkidul, Kecamatan Pujon, Kabupaten Malang, Jawa Timur). *Bharanomics*, 1(1), 9–16. <https://doi.org/10.46821/Bharanomicss.V1i1.12>

- Lia, S., Sari, M., & Hanim, L. (2017). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih... (Syarifah Lia Malini Sari) 33 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)*.
- Mochammad Akbar, A., Suparman, E., & Rubiati, B. (2025). *Unes Law Review Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Asas Contradictioe Delimitatie*. 7(3). <https://doi.org/10.31933/Unesrev.V7i3.2373>
- Paduan Geglion Antonius Naibaho. (2025). *Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)*.
- Parsaulian, A. P., & . S. (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>
- Pranoto, B. I., & Sunarno, S. (2020). Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Di Kota Yogyakarta. *Media Of Law And Sharia*, 1(3). <https://doi.org/10.18196/Mls.V1i3.9500>
- Prihardiati, Rr. L. A. (2021). Teori Hukum Pembangunan Antara Das Sein Dan Das Sollen. *Hermeneutika : Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1). <https://doi.org/10.33603/Hermeneutika.V5i1.4898>
- Rachma Listyaningrum. (2022). *Politik Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Wonorejo Kabupaten Blora Demi Menegakkan Keadilan Dan Kepastian Hukum*.
- Rachmawaty, D., & Keumala, D. (2024). Tumpang Tindih Sertipikat Di Kelurahan Pegadungan, Kota Administrasi Jakarta Barat. *Amicus Curiae*, 1(1). <https://doi.org/10.25105/Amicus.V1i1.19540>
- Rafi Hafied Fathoni, I. R. W. D. H. (2024). Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Bidang Tanah Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl). *Jurnal Darma Agung*.
- Rasyid, M. R., & Winanti, A. (2023). Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022). *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan*, 17(4), 2271. <https://doi.org/10.35931/Aq.V17i4.2366>

- Retnaningsih, S., Agus Setyono, Y., & Rizqi Alfarizi Ramadhan, M. (2024). Pertimbangan Hukum Dalam Perkara Bantahan (Derden Verzet) Atas Sengketa Tanah Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018. *Jurnal Yuridis*, 11(1), 78–97.
- Roto, O. P., Raharjo, P. S., & Najicha, F. U. (2026). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertipikat Dalam Sistem Publikasi Negatif Berdasarkan Asas Keadilan. *Riggs: Journal Of Artificial Intelligence And Digital Business*, 5(1), 1900–1908. <https://doi.org/10.31004/Riggs.V5i1.6521>
- Safira Azzahra, R., Putri, S., Larissa, C. A., Prabangkara, G., Pratama, A., & Iqbal, M. (2024). Tinjauan Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Dalam Kasus Tumpang Tindih Tanah. *Van Java Law Journal*, 1.
- Said Rizal, B. C. L. F. T. N. L. (2022). Tinjauan Yuridis Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Di Desa Pematang Johar, Kecamatan Labuan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus Putusan Pn No.112/Pdt.G/2017/Pn.Lbp). *Uneslaw Review*, (3).
- Salehah, A. (2025). Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(5). <https://doi.org/10.38035/Jihhp.V5i5.4802>
- Salshabilla Aulia Kasyim. (2022). *Upaya Penyelesaian Administratif Oleh Badan Pertanahan Nasional Dalam Sengketa Sertipikat Tumpang Tindih*.
- Sanjaya, W. (2023). Dampak Kebijakan Satu Peta/One Map Policy Di Bidang Pertanahan Terhadap Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 2(2). <https://doi.org/10.23920/Litra.V2i2.1291>
- Sanjaya, M. A. (2021). Evaluasi Tingkat Ketersediaan Sarana Dan Prasarana Pariwisata Di Kecamatan Pujon Kabupaten Malang. *Geodika: Jurnal Kajian Ilmu Dan Pendidikan Geografi*, 5(1), 63–72. <https://doi.org/10.29408/Geodika.V5i1.3198>
- Setyawan, A. A., Agung, A., & Sudiana, K. (2025). Bpn Dalam Menyelesaikan Sengketa Batas Tanah Hak Milik Dengan Non-Litigasi. *Jumaha*. <https://doi.org/10.36733/Jhm.V5i2>
- Siti Hardianti Manurung. (2017). Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru Dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) Di Kota Pekanbaru. *Jom Fosip*, 4(2).
- Sofi Anjasari. (2024). *Analisis Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda (Overlapping) Shm No. 15 Dengan Shgb No. 2663 Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*. Universitas Muhammadiyah Malang.

- Sulistio Adimansyah, S. (2025). Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Bpn Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Ptsl Sebagai Upaya Memitigasi Sengketa Pertanahan (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Boalemo). *Jurnal Penelitian Nusantara*, 1, 886–900. <https://doi.org/10.59435/Menulis.V1i6.459>
- Tambunan, A. A. (2017). Strategi Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan. *Jurnal Notarius*, 3.
- Wicaksono, S., Bagas, B., & Reyhansyah, A. (2024). Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Di Indonesia: Kajian Politik Hukum. *Dialogia Iuridica*, 16(1), 068–095. <https://doi.org/10.28932/Di.V16i1.9993>
- Zacharias, V. J. (2024). Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia. *Journal Of Indonesian Comparative Of Syari'ah Law*, 7(1), 115–132. <https://doi.org/10.21111/Jicl.V7i1.12342>