ANALISIS HUKUM TERHADAP KASUS TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 189 ATAS NAMA SADIYO DENGAN SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 0002 ATAS NAMA PEMERINTAH DESA JENAR KECAMATAN JENAR KABUPATEN SRAGEN

SKRIPSI

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

Disusun Oleh :

AMANDA NUR AZIZAH

NIT. 22313954

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

POLITEKNIK AGRARIA STPN

2026

ABSTRACT

The background of the staudy is agrarian conflict at Jenar village. This study purposes is to analyse the reason of land dispute involving overlapping community's land certificate with village's land asset certificate as well as the effort from all disputing group to solve the problem. The study has done not only to know who the winner or loser but also to examine the cause of land administration problem and to test the certificate validity as a law product fairness. The method used is empiric law with qualitative descriptive approach to examine the neutral law application among the conflict of the owners' land certificate claiming involving the community and the government as nation representation. The study is a case study on certificate land overlapping dispute in Jenar, Sragen district. The result of the study indicates that the overlapping is caused by data asynchrony owned by the community and the village government at the time of land registration at BPN (Agraria Department). The conclusion of the study is chronologically the overlapping land certificate start with village's land certificate publication, after that all the disputing group tried to pursue non-litigation to solve the problem but it failed to get any agreement, finally the community pursued the ligitation by suing legal action in judicial institution.
Keywords : Low Analisis, Overlapping, Land Certificate.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
PENGESAHAN ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI iii
MOTTO iv
HALAMAN PERSEMBAHAN v
KATA PENGANTAR vii
***ABSTRACT* ..... ix**
INTISARI x
DAFTAR ISI xi
DAFTAR TABEL xiii
DAFTAR GAMBAR xiv
DAFTAR LAMPIRAN xv
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 7
C. Tujuan Penelitian 7
D. Kegunaan Penelitian 7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 9
A. Penelitian Terdahulu 9
B. Kerangka Teoritis 13
1. Analisis Hukum terhadap Tumpang Tindih Sertipikat atas Tanah ... 13
2. Perlindungan Hukum 15
3. Kepastian Hukum 21
4. Kesalahan Administrasi dalam PendaftaranTanah dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah 24
5. Kewenangan Pemerintah Desa dalam Pengelolaan Tanah dan Aset Desa 27
6. Peran Kepala Desa dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Tingkat Desa 28
7. Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah 31
8. Penetapan Data Fisik Tanah 32
9. Kesalahan Penetapan Batas (*Boundary Dispute anderror in Boundary Determination*) 36
10. Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam Pendaftaran Tanah dan

Kaitannya dengan Tumpang Tindih Sertipikat Tanah 38
C. Kerangka Pemikiran 43
BAB III METODE PENELITIAN 45
A. Format Penelitian 45
B. Lokasi dan Waktu atau Jadwal Penelitian 46
1. Lokai 46
2. Waktu atau Jadwal Penelitian 46
C. Jenis dan Sumber Data 47
D. Teknik Pengumpulan Data 48
E. Teknik Analisis Data 49
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN 51
A. Gambaran Umum Penggunaan dan Kepemilikan Tanah di Kabupaten Sragen 51
B. Gambaran Umum Penggunaan dan Kepemilikan Tanah di Kecamatan Jenar 51
C. Gambaran Umum Penggunaan dan Kepemilikan Tanah di Desa Jenar 54
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 56
A. Hasil Penelitian 56
1. Kronologi Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Tanah..... 56
2. Upaya yang Dilakukan Pak Sadiyo dengan Pemerintah Desa 59
3. Respon dan Upaya Kantor Pertanahan Sragen Mencari Solusi Kasus Tumpang Tindih SHM No. 189 dengan SHP No. 00002 63
B. Pembahasan 71
BAB VI PENUTUP 87
A. Kesimpulan 87
B. Saran 88
DAFTAR PUSTAKA 89
LAMPIRAN 97

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah pertanahan di Indonesia hingga kini masih menjadi persoalan yang kompleks dan berpotensi menimbulkan konflik sosial, terutama dalam hal tumpang tindih sertipikat tanah. Kasus ini menggambarkan lemahnya sistem administrasi pertanahan serta kurangnya koordinasi antar instansi pemerintah yang berwenang. Tanah memiliki fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari sisi sosial, ekonomi, maupun hukum. Menurut (Suryana, 2016) tanah bukan hanya sekadar benda ekonomi tetapi juga mengandung nilai sosial yang tinggi karena menyangkut hak hidup dan penghidupan manusia. Oleh karena itu, kepastian hukum atas hak atas tanah menjadi hal yang mutlak dibutuhkan agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum yang adil.

Hingga saat ini masih ditemukan berbagai masalah pertanahan terkait dengan kepastian hak dan perlindingan hukum atas tanah yang dimiliki warga masyarakat. Salah satu contoh nyata yang dapat dilihat dalam kasus ini yaitu tumpang tindih sertipikat tanah antara Pak Sadiyo dengan Pemerintah Desa Kecamatan Jenar, Kabupaten Sragen. Kasus ini perlu mendapatkan perhatian secara khusus karena mencerminkan permasalahan klasik dalam tata kelola pertanahan yang belum terselesaikan secara menyeluruh meskipun berbagai kebijakan di bidang pertanahan telah dikeluarkan oleh pemerintah. Namun pada kenyataannya, konflik seperti yang dialami Pak Sadiyo memperlihatkan bahwa masih terdapat celah hukum dan kelemahan administrasi dalam penyelenggara pendaftaran tanah di Indonesia.

Mengenai mekanisme pendaftaran tanah, menurut (Agraria et al., n.d.) pelaksanaan pendaftaran tanah diatur melalui PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian dicabut dan digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. PP 24 Tahun 1997 menjelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah yaitu “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Kasus sengketa tanah yang terjadi antara Pak Sadiyo dengan Pemerintah Desa Jenar

menggambarkan salah satu bentuk tumpang tindih hak kepemilikan tanah yang muncul akibat ketidaksinkronan antara data yuridis dengan kondisi fisik di lapangan. Permasalahan tersebut menunjukkan pada proses pengukuran dan pendaftaran tanah tidak dilakukan secara akurat dan menyeluruh, sehingga bidang tanah yang telah didaftarkan atas nama Pak Sadiyo juga diklaim oleh pemerintah desa. Kondisi ini diperburuk dengan lemahnya koordinasi antara pemerintah desa dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses validasi data dan pengarsipan dokumen. Konflik agraria seperti ini sering muncul akibat lemahnya pelaksanaan hukum di lapangan dimana struktur dan tradisi hukum masyarakat belum berjalan selaras dengan norma yang berlaku. Dalam konteks kebijakan pertanahan nasional pemerintah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang berupaya mempercepat proses legalisasi aset dan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Namun dalam kondisi lapangan, PTSL justru dapat memunculkan persoalan baru apabila pelaksanaannya tidak didukung dengan data historis dan batas wilayah yang jelas. Ketidaktelitian petugas dalam mengukur sering menyebabkan *overlapping* sertipikat sebagaimana seperti kasus yang terjadi di Desa Jenar. Pelaksanaan PTSL perlu diimbangi dengan verifikasi yuridis yang kuat dan keterlibatan aktif masyarakat serta pemerintah desa dalam proses pendaftaran tanah (Soekanto, 2003).

Menurut (Angga. B. Ch. Eman, 2013) penyelesaian kasus tumpang tindih sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah yang bersifat *Succesive Cadaster* yaitu proses pendaftaran tanah secara berurutan atau berkesinambungan (*successive*) dengan merujuk pada riwayat peralihan hak yang berurutan di dalam buku tanah. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum dan menyediakan alat pembuktian yang kuat. Jika terjadi sengketa tumpang tindih yang menyangkut pembuktian hak kepemilikan, penyelesaiannya harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum (Perdata) untuk menentukan siapa yang paling berhak atas tanah tersebut sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dapat menilai keabsahan sertipikat sebagai keputusan pejabat. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan yang dalam beberapa kasus dapat berupa pembatalan sertipikat yang terbukti cacat hukum atau tumpang tindih serta perintah pencabutan data dari buku register tanah oleh Kantor Pertanahan.

Dari sisi akademis, kajian ini memperluas wacana hukum agraria dengan melihat bagaimana desa sebagai aktor hukum memainkan peran penting dalam pengelolaan aset tanah. Sementara dari sisi praktis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dalam perbaikan sistem administrasi pertanahan dan mencegah terulangnya kasus serupa di masa depan. Melalui pendekatan hukum yang menyeluruh dan berbasis konteks lokal, penelitian

ini diharapkan dapat memberikan kerangka penyelesaian yang tidak hanya legal secara normatif, tetapi juga adil dan aplikatif secara sosial.

Permasalahan tumpang tindih sertipikat tanah antara Pak Sadiyo dengan Pemerintah Desa Kecamatan Jenar Kabupaten Sragen ini tidak muncul secara tiba-tiba melainkan merupakan akumulasi dari berbagai kesalahan administratif yang berlangsung dalam waktu yang lama. Berdasarkan kajian awal, tanah yang disengketakan merupakan tanah yang telah lama dikuasai dan dimanfaatkan oleh Pak Sadiyo secara turun temurun dengan riwayat pengguna yang bersumber dari hak lama desa (Letter C). Dalam perkembangannya, tanah tersebut kemudian didaftarkan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama Pak Sadiyo melalui mekanisme pendaftaran tanah yang seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikannya. Namun, Pemerintah Desa juga mengklaim bidang tanah yang sama sebagai bagian dari aset desa. Klaim ini diduga bersumber dari pencatatan administratif desa yang tidak diperbarui serta adanya pemahaman keliru mengenai kewenangan desa dalam pengelolaan tanah. Tanah yang sebelumnya dikuasai masyarakat kemudian dimasukkan dalam daftar aset desa tanpa dilakukan verifikasi yuridis yang memadai terhadap status hak atas tanah tersebut. Ketidaksinkronan antara data yuridis milik pemegang sertipikat dengan data administratif desa inilah yang menjadi titik awal terjadinya konflik. Sengketa tanah antara warga dan desa bersumber dari pencatatan Letter C yang tidak akurat dan tidak disesuaikan dengan perkembangan pendaftaran tanah modern (Endayani, 2024).

Proses terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah dalam kasus ini juga tidak dapat dilepaskan dari peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai institusi yang berwenang dalam pendaftaran tanah. Dalam praktiknya, proses pengukuran dan pemetaan hasil bidang tanah sering kali dilakukan dengan keterbatasan data historis serta minimnya koordinasi dengan pemerintah desa dan masyarakat setempat. Apabila pengukuran hanya berfokus pada kondisi fisik tanpa menelusuri riwayat penguasaan tanah secara komprehensif, maka risiko terjadinya *overlapping* sertipikat menjadi sangat besar. Ketidaktelitian dalam pengumpulan data fisik dan yuridis merupakan faktor dominan munculnya sertipikat ganda atau tumpang tindih (Ali, 2025).

Terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah ini, Pak Sadiyo telah melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan haknya. Langkah awal yang ditempuh adalah melakukan klarifikasi dan musyawarah dengan pemerintah desa guna meminta penjelasan dasar klaim desa atas tanah yang telah bersertipikat. Namun, upaya musyawarah ini belum membuahkan hasil karena masing-masing pihak tetap berpegang pada dasar administrasi yang

dimilikinya. Pemerintah desa mendasarkan klaimnya pada catatan aset desa, sedangkan Pak Sadiyo berpegang pada sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang sah. Permasalahan ini kemudian dibawa ke Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Sragen untuk dilakukan penanganan administratif. BPN memiliki kewenangan untuk melakukan klarifikasi data, pengukuran ulang, serta memfasilitasi mediasi antara para pihak sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam praktiknya, BPN berperan sebagai mediator sekaligus evaluator administrasi dengan membandingkan data fisik (peta bidang dan hasil ukur) serta data yuridis (warkah, alas hak, dan riwayat pendaftaran). Namun demikian, proses ini sering menghadapi kendala apabila tidak terdapat kesepakatan para pihak atau ditemukan indikasi cacat administrasi yang memerlukan pembuktian lebih lanjut melalui jalur peradilan (Ladzuardi, 2024).

Kasus tumpang tindih ini menjadi semakin kompleks karena melibatkan pemerintah desa sebagai subjek hukum publik yang memiliki kewenangan administratif, tetapi bukan sebagai pemegang hak kepemilikan secara otomatis. Desa sering kali dipersepsikan memiliki legitimasi kuat atas tanah di wilayahnya, padahal secara yuridis klaim kepemilikan harus dibuktikan melalui alas hak yang sah dan terdaftar. Kesalahpahaman ini memperluas problematika sengketa, tidak hanya sebagai konflik kepemilikan tanah, tetapi juga sebagai persoalan penyalahgunaan kewenangan administratif. Lemahnya pemahaman hukum agraria di tingkat pemerintahan lokal menjadi pemicu utama sengketa antara masyarakat dan pemerintah daerah. (Sukmawati, 2022).

Permasalahan dalam kasus ini pada mulanya adalah kepemilikan sebidang tanah tegal yang dahulunya dimiliki oleh seorang pasangan suami istri almarhum Sadiyo dengan almarhumah Sukiyem yang bertempat tinggal di Dukuh RT 015/ RW 007, Desa Jenar, Kecamatan Jenar, Kabupaten Sragen. Dalam pernikahannya, keduannya memiliki enam orang anak yang kemudian menjadi ahli waris dari harta peninggalan orang tuanya. Semasa hidupnya, Sadiyo memiliki sebidang tanah tegal yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No 189 dengan luas sekitar 17.215 m^2 yang terletak di wilayah Desa Jenar, Kecamatan Jenar, Kabupaten Sragen. Dalam perjalanan waktu, sebagian tanah tersebut telah dijual secara bawah tangan kepada beberapa pihak. Sekitar tahun 1983 sebagian tanahnya dijual kepada Atmo Pawiro dengan luas sekitar 1.009 m^2. Kemudian sekitar tahun 1990 Sadiyo kembali menjual sebagian tanahnya kepada Sunar dan Mbok Umi dengan luas masing-masingnya kurang lebih 750 m^2. Setelah sebagian tanahnya dijual, masih terdapat sisa tanah yang masih menjadi milik keluarga Sadiyo dan kemudian menjadi bagian dari harta warisan setelah

Sadiyo meninggal dunia pada tahun 1998 dan istrinya meninggal pada tahun 2012.

Permasalahan ini kemudian muncul ketika sebagian tanahnya diajukan menjadi warisan dan diajukan permohonan sertipikat oleh Pemerintah Desa Jenar kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Sragen. Atas permohonan tersebut kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00002 dengan luas sekitar 887 m^2 atas nama Pemerintah Desa Jenar. Setelah sertipikat tersebut terbit, tanah yang menjadi objek sengketa tersebut digunakan dan dikuasai oleh Suratman yang merupakan perangkat Desa Jenar, bahkan di atas tanah tersebut telah dibangun rumah tinggal yang hingga saat ini masih ditempati oleh yang bersangkutan.

Ahli waris yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut menilai bahwa proses pengajuan sertipikat dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan mereka sebagai pemilik yang sah. Para ahli waris juga telah berupaya menyelesaikan masalah tersebut secara kekeluargaan dengan meminta agar tanah sengketa dikembalikan kepada mereka tetapi upaya tersebut tidak membuahkan hasil. Oleh karena itu, ahli waris kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sragen atas dugaan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat dan turut tergugat terkait penguasaan dan penerbitan sertipikat atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut.

Penulis tertarik dalam mengambil judul ini karena didasarkan pada keinginan untuk menelusuri kebenaran hukum secara objektif di tengah konflik klaim kepemilikan yang melibatkan warga dan negara. Penelitian ini tidak semata-mata bertujuan mencari pihak yang menang atau kalah, melainkan untuk mengkaji lebih jauh akar permasalahan administrasi pertanahan, menguji keabsahan sertipikat sebagai produk hukum yang adil bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam konteks perlindungan hukum tersebut, penting untuk menelaah apakah proses permohonan dan penerbitan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan baik dari segi administrasi maupun materiil seperti adanya alas hak yang jelas, bukti penguasaan yang sah, serta tidak adanya keberatan dari pihak lain yang memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka penerbitan sertipikat berpotensi menimbulkan konflik hukum dan menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan produk hukum tersebut. Melalui penelitian ini juga terlihat adalah bagaimana kebijakan nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat memberikan kontribusi positif dalam mewujudkan kepastian hukum atas tanah, namun di sisi lain juga berpotensi menimbulkan konflik baru apabila tidak diiringi dengan verifikasi data yang cermat dan akurat (Apriani, 2021).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kronologi terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah antara Pak Sadiyo dengan Pemerintah Desa?
2. Upaya apa yang sudah dilakukan Pak Sadiyo dengan Pemerintah Desa untuk menyelesaikan kasus tumpang tindih tersebut?
3. Bagaimana respon dan upaya Kantor Pertanahan Sragen dalam mencari solusi untuk menyelesaikan kasus tumpang tindih tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui dan menganalisis kronologi terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah antara Pak Sadiyo dengan Pemerintah Desa.
2. Mengetahui dan menganalisis upaya yang sudah dilakukan oleh Pak Sadiyo dengan Pemerintah Desa untuk menyelesaikan kasus tumpang tindih sertipikat tanah.
3. Mengetahui dan menganalisis respon dan upaya dari BPN dalam mencari solusi untuk menyelesaikan kasus tumpang tindih sertipikat tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis: Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum agraria, khususnya dalam studi sengketa pertanahan yang melibatkan lembaga desa sebagai subyek hukum. Kajian ini dapat menjadi referensi bagi studi kasus serupa di wilayah lain.

2. Manfaat Sosial: Memberikan pemahaman kepada masyarakat Desa Jenar dan pihak pemerintah desa mengenai hak dan kewajiban atas tanah serta pentingnya legalitas dalam kepemilikan tanah.
3. Manfaat Praktis: Menjadi bahan pertimbangan bagi Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah dalam melakukan perbaikan sistem administrasi pertanahan, khususnya dalam pelaksanaan PTSL dan pengelolaan aset desa agar tidak terjadi sengketa yang serupa di masa depan.

BAB VI
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan dalam bagian-bagian di muka maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Kronologi terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah antara Pak Sadiyo dengan Pemerintah Desa Jenar diawali dengan munculnya Sertipikat Hak Pakai nomor 00002 pada pertengahan tahun 2019 atas nama Pemerintah Desa Jenar yang diterbitkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Sragen yang berada satu lokasi lahan tanah Sertipikat Hak Milik SHM nomor 189 atas nama Joyomerto alias Sadiyo sehingga terjadi tumpang tindih sertipikat tanah. Pada saat ini di atas lahan SHP nomor 0002 telah dibangun rumah tinggal dan ditempati Suratman selaku Bayan dusun setempat.
2. Upaya apa yang sudah dilakukan ahli Waris Sadiyo dengan Pemerintah Desa untuk menyelesaikan kasus tumpang tindih tersebut adalah melakukan mediasi melalui Kepala Desa Jenar yang menjabat sekarang ini sebagai mediator utama dan yang bersangkutan tidak terlibat dalam sengketa tanah tersebut karena pengajuan dan penerbitan SHP nomor 0002 terjadi pada periode Kepala Desa sebelumnya. Mediasi tidak membuahkan hasil dan pihak ahli waris Sadiyo melakukan gugatan terhadap Suratman sebagai tergugat dan Pemerintah Desa Jenar sebagi turut tergugat I.
3. Respon dan upaya Kantor Pertanahan Sragen dalam mencari solusi untuk menyelesaikan kasus tumpang tindih terjadi di atas adalah dengan mengedepankan penyelesaian masalah melalui jalur non-litigasi sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan-praturan BPN dengan memidiasi ahli waris Sadiyo, Suratman, dan Pemerintah Desa Jenar. Mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Sragen Sragen tidak membuahkan hasil kesepekatan sehingga ahli waris Sadiyo juga melakukan gugatan terhadap Badan Pertanahan Sragen sebagai turut tergugat II karena dianggap melawan hukum dan melanggar hak tanah yang sah milik ahli waris Sadiyo dengan menerbitkan sertipikat Hak Pakai nomor 0002 a.n Pemerintah Desa Jenar.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, maka penulis menyampaikan saran ke berbagai pihak yang terkait dengan masalah sengketa tumpangtindih sertipikat sebagai berikut:

1. Kepada para pihak yang mengalami sengketa tanah hendaknya lebih mengedepankan jalur non-litigasi yaitu kekeluargaan, musyawarah untuk mufakat sehingga penyelesaian

masalahnya menjadi lebih sederhana, murah, cepat dan bermartabat.

2. Kepada perangkat desa terutama Kepala Desa sebagai penanggungjawab utama Pemerintahan Desa untuk bertindak jujur, amanah dan professional dalam hal pengurusan tanah warga desa dan seluruh berkas data tanah yang terkait dengan adminstrasi pertanahan yang ada di Desa dengan menghindari manipulasi dan rekayasa data demi kenyamanan masyarakat dan seluruh Perangkat Desa.
3. Kepada pihak Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen agar senantiasa berupaya meminimalisis terjadinya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yaitu dengan melakukan program sebagai berikut :

   a. Program komputerisasi peta pendaftaran tanah.

   b. Penertiban proses pendaftaran tanah dan penertiban mengenai informasi tanah.

4. Kepada pihak kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen agar senantiasa juga mengutamakan jalur non-litigasi terhadap para pihak yang bersengketa sebelum para pihak yang bersengketa mengajukan perkara pertanahan melalui jalur litigasi ke pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Kurniawan . (2025). Implementasi Asas Keadilan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia: Implementasi Asas Keadilan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. Journal of Indonesian Comparative of Syari'ah Law, 227-248.

A. Kurniawan. (2022). Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Masyarakat dengan Pemerintah Daerah.

Abdi, M. (2016). Relevansi Teori Hukum dalam Menjaga Kepastian dan Keadilan Hukum. Jurnal Rechtsvinding..

Adimansyah, S. 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

Alvina Nur Aziziyah, M. A. (2023). Tumpang Tindih Sertipikat Tanah.

Angga. B. Ch. Eman. (2013). Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional.

Apriani, D. A. (2021). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bina Mulia Hukum, 221-239.

Ardani, M. N. (2022). Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan. Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia , 494-512.

Ardian Sutedi, S. M. (2023). Sertipikat hak atas tanah. In S. Grafika.

Arifin, S. (2016). Penyelesaian Sengketa Batas Daerah Menggunakan Pendekatan Regulasi. Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, 23(3): 439-460

Arwani, Z. (2020). Sengketa Tanah dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

Ashilah, H. d. (2024). Perbedaan Pandangan Atas Klaim Kepemiliksn Lahan Tanah Merah. Innovative: Journal of Social Sciense Research, 5966-5977.

Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu. Jurnal Ilmiah Hukum, 27-40. BANGLI. Jurnal

Aziziyah, A. N. (2023). Tumpang Tindih Sertipikat Tanah. Legal Spirit.

BD.2018/565. (2018, Maret 26). Peraturan Bupati (Perbup) Kabupaten Lamandau Nomor 8 Tahun 2018 tentang Kebijakan Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Kabupaten Lamandau. Retrieved from peraturan.bpk.go.id/: https://peraturan.bpk.go.id/Details/128670/permen-atrkbpn-no-6-tahun-2018

BD.2020/No.21. (2020, Juli 10). Peraturan Walikota (Perwali) Kota Pare-Pare Nomor 21 Tahun 2020 tentang PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN WALIKOTA PAREPARE NOMOR 43 TAHUN 2019 TENTANG PENJABARAN ANGGARAN

PENDAPATAN DAN BELANJA DAERAH KOTA PAREPARE TAHUN ANGGARAN 2020. Retrieved from peraturan.bpk.go.id: https://peraturan.bpk.go.id/Details/162177/permen-atrkbpn-no-21-tahun-2020

BN.2021/No.1202, h. 1. (2021, April). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Retrieved from https://peraturan.bpk.go.id/.

BPK, P. (1999). DATABASE PERATURAN JDIH BPK. From peraturan.bpk.go.id: https://peraturan.bpk.go.id/Details/45373/pp-no-24-tahun-1997

BPS Sragen. (2025). From Badan Pusat Statistik Kabupaten Sragen: https://sragenkab.bps.go.id/id/publication/2025/02/28/2b68e4b389de81041d4752af/kabupaten-sragen-dalam-angka-2025.html

BN.2021/No.1202, h. 1. (2021, Oktober 27). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Retrieved from peraturan.bpk.go.id: https://peraturan.bpk.go.id/Details/209828/permen-agrariakepala-bpn-no-18-tahun-2021

Cahyoadi, T. (2024). IMPLEMENTASI PENDAFTARAN SERTIPIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL.

Devi, S. J. (2025). Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Melaksanakan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Mafia Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal).

Fredy, B. M. (2025). Analisis Pelaksanaan Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah atas Terjadinya Sengketa Tanah yang Bersertipikat Ganda. Indonesian Journal of Legality of Law, 189-201.

Gede Gangga Mahadhika, I. G. (2025). PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK AKIBAT ADANYA BIDANG TANAH TUMPANG TINDIH (OVERLAP) DI BPN BANGLI. Jurnal Hukum Mahasiswa, 351-365.

H. Setiawan. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Sertipikat Ganda.

Hadji, K. A. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Tata Negara. ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum, dan Humaniora, 25-33.

Herman, H. S. (2022). Analisis Hukum Terhadap Sertipikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah. Jurnal Darma Agung, 155-168.

Hidayah, A. N. (2025). Peralihan hak atas tanah. Jurnal Ilmu Multidisiplin, 295-305.

HLM, L. S. (2018, Februari 13). Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Retrieved from peraturan.bpk.go.id: https://peraturan.bpk.go.id/Details/77296/inpres-no-2-tahun-2018

https://jdih.atrbpn.go.id, & hlm., 5. (2010, Janurari 25). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Retrieved from peraturan.bpk.go.id: https://peraturan.bpk.go.id/Details/104447/permen-agrariakepala-bpn-no-1-tahun-2010

Huda, N.M. (2017). PROBLEMATIKA PENGATURAN BADAN USAHA MILIK DESA DITINJAU DARI TEORI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Hulu, F. (2022). Rekonstruksi Regulasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berbasis Nilai Keadilan. Innovative: Journal of Social Sciense Research, 5966-5977.

Irfan, M. D. (2024). Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Tumpang Tindih. etheses.uingusdur.ac.id.

Jayanti, K. D. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah tentang Pendaftaran Tanah.

Julaeha, S. (2026). KEKUATAN SERTIPIKAT HAK MILIK SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM SENGKETA PERTANAHAN: ANALISIS KEPASTIAN HUKUM ATAU KEPASTIAN SEMU

Kadri, M. F. (2025). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah: Tinjauan atas Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020. International Journal of Politic, Public Policy and Environmental Issues, 33-41.

Kaunang, M. C. (2016). Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lex Crimen.

KEMENTERIAN ATR/BPN. (2020). Diambil kembali dari peraturan.bpk.go.id: https://peraturan.bpk.go.id/Details/210603/permen-agrariakepala-bpn-no-21-tahun-2020

Khadijah, M. I. (2022). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Meningkatkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Desa Pandansari Kecamatan Sumberharu Kabupaten Jember. Jurnal Ilmiah Pemerintahan .

Kholisna Kholisna, S. A. (2025). IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DALAM UPAYA PENCEGAHAN SENGKETA PERTANAHAN. Jurnal Intelek Dan Cendikiawan Nusantara, 2(5), 9903-9911.

Kholissatus Sa’adah, R. S. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertipikat Tanah Yang Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Jurnal Hukum Sasana, 149-169.

Khusna, W. S. (2023). Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Rangka Memberikan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah di Desa Slangit Kecamatan Klangenan Kabupaten Cirebon. Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat (JPTAM). KOTA TANGERANG SELATAN . repository.unissula.ac.id.

Koswara, D. F. (2024). Konsekuensi Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda ditinjau dari Undang Undang no 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan dengan Kepastian Hukum. Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum, 91-105.

Laliyonu, S. A. (2025). Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional atas Keterlambatan Penerbitan Sertipikat Tanah. Jurnal Hukum Bisnis, 1-8.

LN. 1960/No. 104, T. N. (24 September 1960). Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Retrieved from https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960

LN. 1997 No. 59, L. S. (1997, Juli 08). Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Retrieved from peraturan.bpk.go.id: https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997?

LN.2021/No.28, T. N. (2021, Februari 02). Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Retrieved from https://peraturan.bpk.go.id/: https://peraturan.bpk.go.id/Details/161848/pp-no-18-tahun-2021

Luvianti, T. R. (2023). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) kepemmilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014. UNES Law Review, 5076-5083.

Manalu, F. T. (2022). Pelaksanaan Pengukuran Ulang Karena Ketidaksesuaian Surat Ukur Dengan Data Faktual Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Diss. Universitas Lancang Kuning.

Maulana, F. R. (2023). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat di Kecamatan Samarinda Seberang Kota Samarinda. Civic Science Journal.

Milala, Y. L. (2025). Analisis Yuridis terhadap Keabsahan Sertipikat Tanah yang Diterbitkan secara Tumpang Tindih (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 392 K/TUN/2022. Jurnal Hukum Lex Generalis.

Mintaraningrum, Y. P. (2015). Aspek Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN. Smg). Diss. Sebelas Maret University.

Miranda Einilia, F. A. (2025). ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH DALAM KASUS TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT.

Muhamad Jodi Setianto, K. F. (2023). UPAYA PENANGANAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) SERTIPIKAT HAK TERHADAP SUATU BIDANG

Muhammad, N. R. (2018). Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Pemegang Surat Tanda Bukti Atas Tanah Berupa Sertipikat Hak Milik Ditinjau dari Hukum Agraria. Progresif, 2028-2047.

Musfitha, A. F. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pemohon Akibat Tidak Diterapkannya Asas Contradictoire Delimitatie dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Guna

Pensertipikatan Tanah. Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia, 458-476.

Mustafa, D. W. (2025). Tinjauan Yuridis Kesalahan Pengukuran Tanah pada Pendaftaran Tanah di Kabupaten Wajo. Legal Journal of Law, 25-35.

Naibaho, P.G.A. (2025). Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terhadap Kasus Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun). repository.uma.ac.id.

Napitupulu, D. R. (2022). Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak atas Tanah dan Peralihannya).

Nasir, S. M. (2024). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sertipikat Tanah Ganda di Kabupaten Gorontalo. SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah 1.11, 1106-1116.

Nasution, D. S. (2025). Upaya Pemerintah Desa dalam Meminimalisir Tumpang tindih Hak dalam Transaksi Jual Beli Tanah: Studi Kasus Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa. etd.uinsyahada.ac.id.

Natadiarta, I. H. (2020). Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C dengan Hasil Pengukuran pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali. Notarius, 504-515.

Nourma Dewi, S. K. (2024). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG STATUS SERTIPIKAT TANAHNYA DALAM PROSES PEMECAHAN

Nurwahid, T. R. (2023). Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, 779-795.

Nyangfah Nisa Septiana, Z. K. (2024). METODE PENELITIAN STUDI KASUS DALAM Pambudi, D. P. (2025). ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN LETTER C SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN. PENDEKATAN KUALITATIF. Jurnal Ilmiah PGSD FKIP

Peraturan Bupati (Perbup) Kabupaten Lamandau Nomor 8 Tahun 2018 tentang Kebijakan Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Kabupaten Lamandau. (2018).

Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997, Oktober 01). Retrieved from hukumexpert.com: https://hukumexpert.com/peraturan/permen-agraria-kepala-bpn-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/

Philipus M. Hadjon. (2015). Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Konteks Undang- Undang No. 30 Th. 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Jurnal Hukum dan Peradilan.

Rahardjo, S. (2025). Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli. Hukum Online. Raniah Safira Azzahra, C. S. (2024). TINJAUAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT

Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, 31-40.

Rizky, M. (2015). Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Sertipikat Tanah Ganda dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. Kanun: Jurnal Ilmu Hukum.

Rizqullah, F. R. (2025). Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penerbitan Hak Atas Tanah terhadap Cacat Administrasi dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Mojokerto). Diss. Universitas Islam Sultan Agung.

Rusnandi, M. R. (2021). Merancang Penelitian Kualitatif Dasar atau deskriptif dan Studi Kasus. Jurnal Staiddimakassar.

Safitria, E. A. (2024). TANGGUNG JAWAB HUKUM KEPALA DESA ATAS PEMALSUAN ALAS HAK DALAM PENDAFTARAN TANAH. CENDEKIA:

Sahono,L. S. (2012). Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukumnya. Jurna-perspektif.org, 90-97.

Salmawati, M. M. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria. Wicarana: Jurnal Hukum.

Saragih, W. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah yang Diambil dengan Penyalahgunaan Hak Atas Tanah demi Kepentingan Pribadi menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Sari, D. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum. Majalah Ilmiah Adil: Media Aspirasi Konstitusi dan Hukum.

Siringo Ringo, P. (2025). ANALISIS HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH AKIBAT KELALAIAN BPN MELALUI PUTUSAN

Soekanto, S. (2003). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat di Kecamatan Samarinda Seberang Kota Samarinda.

SRAGEN, P. D. (2011). PERATURAN DAERAH KABUPATEN SRAGEN NOMOR 11 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN SRAGEN TAHUN 2011 - 2031. From pusdataru.jatengprov.go.id: https://pusdataru.jatengprov.go.id/dokumen/RTRW-Prov/15-Kab-Sragen/PERDA-11-2011-TTG-RTRW-SRAGEN-CETAK.pdf

Suryana, A. (2016). Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum. TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGASEM.Tata Usaha Negara Jakarta).Universitas Mandiri.

"Teori Hans Kelsen tentang Hukum," diakses 13 Desember 2025, http://www.pusdikmin.com/perpus/file/TEORI_HANS_KELSEN_TENTANG_HUKUM.pdf. (Studi Kasus di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH, MH Kabupaten Sragen).

Untri Astuti, U. N. (2024). KETIDAKSESUAIAN OBJEK TANAH HASIL PEMECAHAN

Usman, A. H. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, 60-76.

Utomo, D. L. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Milik yang Tumpang Tindih dalam Perspektif Hukum Agraria. Journal of Social Sciense Research.

Widyastuti, D. d. (2024). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kepemilikan Atas Tanah. Journal Evidence of Law, 228-237.

Widyastuti, S. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Kas Desa yang Bersertipikat Hak Milik Perorangan.

Wirawan, R. (2023). Analisis Peranan dan Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah di Kabupaten Pekalongan.

Wulan, R. R. (2017). Peningkatan kualitas pelayanan publik dalam rangka reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Journal of Public Policy and Management Review, 259-279.

Yordan, Z. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Atas Pembatalan Sertipikat Tanah yang Terbit dengan Cacat Administrasi.

Yusrizal, M. (2017). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, 113-138.