BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan lapisan teratas permukaan bumi yang lepas, tempat tanaman tumbuh dan akar menyerap air serta nutrisi. Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Karena, dalam kehidupan merupakan sumber penghidupan, tempat tinggal, aktivitas ekonomi, berbagai pembangunan, industri ataupun pertanian dan kepentingan lainnya. Tanah sendiri memiliki nilai yang cukup mendalam dari berbagai aspek seperti ekonomi, politik, militer, dan psikologi.[1] Ditambah dengan keadaan manusia yang terus bertambah sehingga membutuhkan tempat tinggal, dengan begitu tanah akan ikut dibutuhkan juga. Maka sewajarnya tanah harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu. Hal ini menyebabkan mulai banyak konflik yang dapat terjadi, banyak hal yang dapat dilakukan untuk menguasai tanah tersebut. Tanah itu sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, aturan tersebut mengatur segala hal mengenai tanah, hak atas tanah, kewenangan negara, kepemilikan, penggunaan, dan pendaftaran tanah.[2]

Dalam banyaknya kasus sengketa tanah menjadikan bukti nyata bahwa tanah merupakan hal yang sangat penting bagi manusia, hal itu disebabkan karena kebutuhan masyarakat terkait tanah yang terus meningkat setiap harinya dan tidak sebanding dengan adanya jumlah tanah yang tersedia. Ditambah dengan permasalahan di bidang pertanahan pun ikut semakin kompleks, masalah pertanahan merupakan salah satu isu yang cukup krusial yang dihadapi oleh banyak

[1] Robert Kodoatie, *Tata Ruang Tanah Air Tanah* (Yogyakarta, 2021).
[2] Guna Usaha and D A N Hak, "Jurnal Widya Bhumi" 3, no. 2 (2023).

negara, termasuk Indonesia,[3] pemerintah mempermudah dengan membuat berbagai pengaturan terkait pendaftaran tanah agar seluruh masyarakat dapat dengan mudah untuk mendapatkan bukti kepemilikan tanah. Namun dalam kenyataannya, masih sering terjadinya suatu permasalahan yang sering terjadi adalah sengketa hak atas tanah, khususnya yang disebabkan adanya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Tumpang tindih sertifikat merupakan suatu kondisi di mana (2) dua atau lebih sertifikat hak atas tanah diterbitkan pada objek tanah yang sama atau saling beririsan sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak.[4]

Tujuan diadakan pendaftaran tanah oleh Pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum juga berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas tanah, berbentuk sertifikat hak atas tanah sebagaimana tercantum pada Pasal 19 Ayat (2) huruf c, UUPA. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang bermuatan wewenang, kewajiban, termasuk larangan bagi pemegang hak tersebut untuk berbuat sesuatu hal mengenai tanah yang dimiliki. Tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dapat terjadi karena berbagai faktor seperti, ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, lemahnya pengawasan, bahkan kurang optimalnya pemutakhiran data pertanahan. Tentunya dengan kondisi tersebut dapat berpotensi menimbulkan konflik antara masyarakat.[5]

Pemerintah memberikan kewenangan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai instansi di tingkat kabupaten/kota yang memiliki kedudukan dan peran penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, serta pencegahan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, mencegah terjadinya

---

[3] Oemar Hajarti, Winarsi, Agus, *Politik Hukum Pertanahan* (surabaya: AIRLANGGA University PRESS, 2020).
[4] Fauzan Fahmi Ilmanudin, "Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Kepemilikan Tanah," *LEX et ORDO Jurnal Hukum Dan Kebijakan* 1, no. 1 (2023).
[5] Abdul Mutalib Saranani et al., "Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah" 1, no. 3 (n.d.).

sengketa.[6] Melalui kegiatan pendaftaran tanah tersebut negara tentunya berupaya untuk menciptakan tertib dalam administrasi pertanahan serta meminimalisir terjadinya sengketa dan konflik pertanahan. Kantor Pertanahan kabupaten/kota tentunya memiliki kedudukan dan perannya sendiri dalam melakukan pencegahan tumpang tindih sertifikat yang tidak hanya bergantung pada penerbitan sertifikat semata, namun juga pada optimalisasi sistem pendaftaran tanah yang transparan, akurat dan tentunya terintegrasi.[7] Sehingga apabila fungsi tersebut tidak berjalan secara maksimal maka hal tersebutlah yang menyebabkan kesalahan administrasi yang berdampak pada terbitnya sertifikat ganda atau tumpang tindih. Masalah pertanahan tidak akan pernah lepas dari masalah persengketaan khususnya di dalam masyarakat, banyak hal bisa terjadi akibat sengketa tanah tersebut.[8] Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan, tentunya dalam menjalankan kewenangannya dihadapkan pada berbagai tantangan seperti meningkatnya permohonan pendaftaran tanah, keterbatasan sumber daya manusia, kondisi tersebut tentunya dapat mempengaruhi efektivitas peran Kantor Pertanahan dalam mencegah terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.

Namun dalam praktiknya memang permasalahan pertanahan ini masih saja sering terjadi, salah satunya berupa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Contohnya seperti di kabupaten kuningan, yang terjadi akibat ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis dan banyak faktor lainnya yang bisa menjadi tumpang tindih tersebut. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fajri, Tofik dan Erny (2023), dengan judul Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa

---

[6] Nabilla Nastiti Dewi and Herma Setiasih, "Nabila Nastiti Dewi, Herma Setiasih, 'Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020'. Jurnal Magister Ilmu Hukum, Vol. 14 No. 1, 2024, Hlm 70-71.," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 14, no. 1 (2024).

[7] Rahmadhani Ramadani, *Hukum Pertanahan*, ed. syukran Lubis and Muhamad Yusrizal (Medan: UMSU pres, 2024).

[8] A Latar Belakang, "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 4, no. 2 (2014), https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.97.

Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi. Penelitian ini menunjukkan bahwa peran BPN sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan di mana fokus penelitian terhadap Peran BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih sertifikat melalui mediasi.[9]

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Prasetyo, Nanik dan Fijiana (2020), dengan judul Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional. Penelitian ini menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan memiliki peran penting dalam penanganan sengketa tanah, Permasalahan yang dibahas adalah faktor apa saja yang mengakibatkan timbulnya sertifikat ganda bagi Badan Pertanahan Nasional. Proses penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara mediasi, diikuti dengan proses mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan cara salah satu pihak membayar biaya kerugian.[10]

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Haris Budiman dan Muhammad Faldi Firdansyah (2024), dengan judul Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa *Overlapping* Pada Bidang Tanah: Studi Di Kabupaten Kuningan. Penelitian ini menunjukkan bahwa belum ada peraturan yang spesifik mengenai sengketa sertifikat ganda atau overlapping, saat ini aturan yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten masih merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Untuk mempertegas kewenangan Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan kasus sertifikat ganda ini membutuhkan peraturan khusus tentang penyelesaian kasus *overlapping* pertanahan.[11]

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkatnya dalam sebuah penelitian yang **‘‘Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan (ATR/BPN) Dalam Upaya Mencegah Adanya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah”.**

---

[9] Fajri Lio Sandika et al., “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi” 1, no. 3 (2023).

[10] Kasmiati et al 2023, “Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Ssertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional” 32, no. 3 (2021).

[11] Haris Budiman and Muhammad Faldi Firdansyah, “Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Menyelesaikan Sengketa Overlapping Pada Bidang Tanah: Studi Di Kabupaten Kuningan,” *Al-Adl : Jurnal Hukum* 16, no. 2 (2024), https://doi.org/10.31602/al-adl.v16i2.14219.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah menurut Peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan dalam Upaya Mencegah adanya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan skripsi kali ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan penerbitan sertifikat hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan (ATR/BPN) dalam Upaya mencegah terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak – pihak yang membutuhkan, baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya:

1. Kegunaan Teoritis
    a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi yang positif kepada mahasiswa ilmu hukum dalam penelitian tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.
    b. Hasil penelitian ini dapat menambah kepustakaan di dalam bidang hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kuningan.
2. Kegunaan Praktis
    a. Bagi penulis dan mahasiswa, Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana yang bermanfaat dalam mengimplementasikan pengetahuan penulis tentang kewenangan kantor pertanahan kabupaten kuningan dalam upaya mencegah adanya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori, bagi yang ingin melanjutkan penelitian ini.

b. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan sebagai upaya untuk membantu memecahkan masalah dan mendapatkan solusi baik secara langsung untuk penerapan maupun sebagai konsep teori. Ilmuwan akan memperoleh wawasan, pengetahuan dan cara berpikir baru mengenai masalah yang diteliti.[12]

E. Kerangka Teori

1. Landasan Teori

a. Teori Kewenangan

Kata "wewenang" dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki arti pengertian: a) Hak dan kekuasaan bertindak; b) Kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain; c) Fungsi yang boleh tidak dilaksanakan. Kewenangan sendiri sering disejajarkan dengan istilah *"bevoegheid"* dalam istilah hukum belanda. Soekanto menguraikan bahwa beda antara kekuasaan dan wewenang adalah kekuasaan yang ada pada seorang atau sekelompok orang yang mempunyai dukungan atau mendapat pengakuan masyarakat. Kekuasaan sendiri merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang maka ia akan berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam melakukan perbuatan nyata, kewenangan sendiri harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah.[13]

Pada umumnya teori kewenangan selalu dikaitkan dengan kekuasaan, khususnya kekuasaan negara atau pemerintahan. Oleh karena itu, istilah kewenangan lazim untuk dimaknai sebagai kekuasaan dalam ranah hukum administrasi. Menurut **H.D Stout**, kewenangan merupakan konsept yang

---

[12] Agus Salim, "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Completion of Legal Disputes Against Holders of Certificate of Rights Certificate With Double," *Jurnal Usm Law Review* 2, no. 2 (2019).

[13] Vol No, Edisi Juli, and Danel Aditia Situngkir, "MENGENAL TEORI DEMOKRASI DAN TEORI KEWENANGAN DALAM ILMU HUKUM" 5, no. 4 (2023): 8–14.

berasal dari hukum administrasi, kewenangan tidak hanya terdapat dan berkembang dalam hukum administrasi, karena konsep kewenangan juga dikenal dan digunakan dalam lingkup hukum perdata. Literatur yang mengkaji teori kewenangan yang sering digunakan sebagai rujukan juga teori kewenangan dalam perspektif hukum administrasi. Seluruh tindakan pemerintah wajib telah didasarkan dengan kewenangan yang sah, yang dapat diperoleh melalui 3 sumber seperti atribusi, delegasi dan mandat. Maka dari itu apabila terdapat pelanggaran pada penggunaan kewenangan oleh pemerintah dapat dilakukan pengujian ke Lembaga yudikatif.[14]

Kewenangan ini tidak bisa dibiarkan tanpa batas, khususnya dalam konteks ketertiban dan penegakan hukum, bagi pejabat atau badan pemerintah untuk bertindak, yang mencangkup hak, kewajiban, serta Batasan aturan tertulis. Kewenangan berfungsi sebagai penyeimbang tanggung jawab dalam menjalankan pelayanan publik dan memiliki unsur pengaruh, dasar hukum, serta sifat yang jelas, terbatas, dan terikat. Oleh karena itu bagaimana kewenangan itu dapat betul-betul dimanfaatkan salah satunya adalah siapa yang menjadi pemegang kewenangan itu dapat betul-betul dimanfaatkan.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukannya. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa diskriminasi..[15]

Kepastian akan menjamin menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa

[14] Mohammad Zamroni, "Konsep Kewenangan Dalam Perspektif Hukum Perdata," 2024, 495–518.
[15] Winarta Frans, *Hukum Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

ada kepastian hukum maka seseorang akan tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila **Gustav Radburch** mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tatanan kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Dari uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung arti, yakni adanya kejelasan, tidak mengandung multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapa pun, dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan lainnya tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.

c. Teori Sistem Hukum

Istilah "Sistem" berasal dari Bahasa Yunani, yakni *"systema".* Yang merujuk pada suatu keseluruhan yang terdiri dari beberapa bagian, atau dapat dijelaskan sebagai hubungan yang teratur. **Lawrence W. Frideman** mengemukakan bahwa efektif tidaknya penegakan hukum tergantung pada sistem hukum yang mencakup 3 (tiga) komponen atau sub-sistem, yaitu:

1. Komponen struktur hukum *(structure of law)* Struktur hukum, yaitu keseluruhan institusi-institusi hukum yang ada beserta aparatnya, menentukan bagaimana hukum dibuat, diterapkan, dan ditegakkan. Ini mencakup pola mekanisme dan prosedur yang dijalankan oleh aparat, struktur hukum juga merupakan pola yang memperlihatkan tentang bagaimana hukum itu dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Fokus perhatiannya adalah pada bagaimana penegak hukum pengadilan, pembuat hukum serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan, apakah sesuai atau justru menyimpang dari mekanisme dan prosedur yang sudah diatur oleh ketentuan formalnya mencakup antara lain seperti Kepolisian dengan para Polisinya, Kejaksaan dengan para Jaksanya, Pengadilan dengan para Hakimnya,

dan lainnya. Struktur hukum bekerja berdasarkan substansi hukum atau peraturan dan dipengaruhi oleh budaya hukumnya,

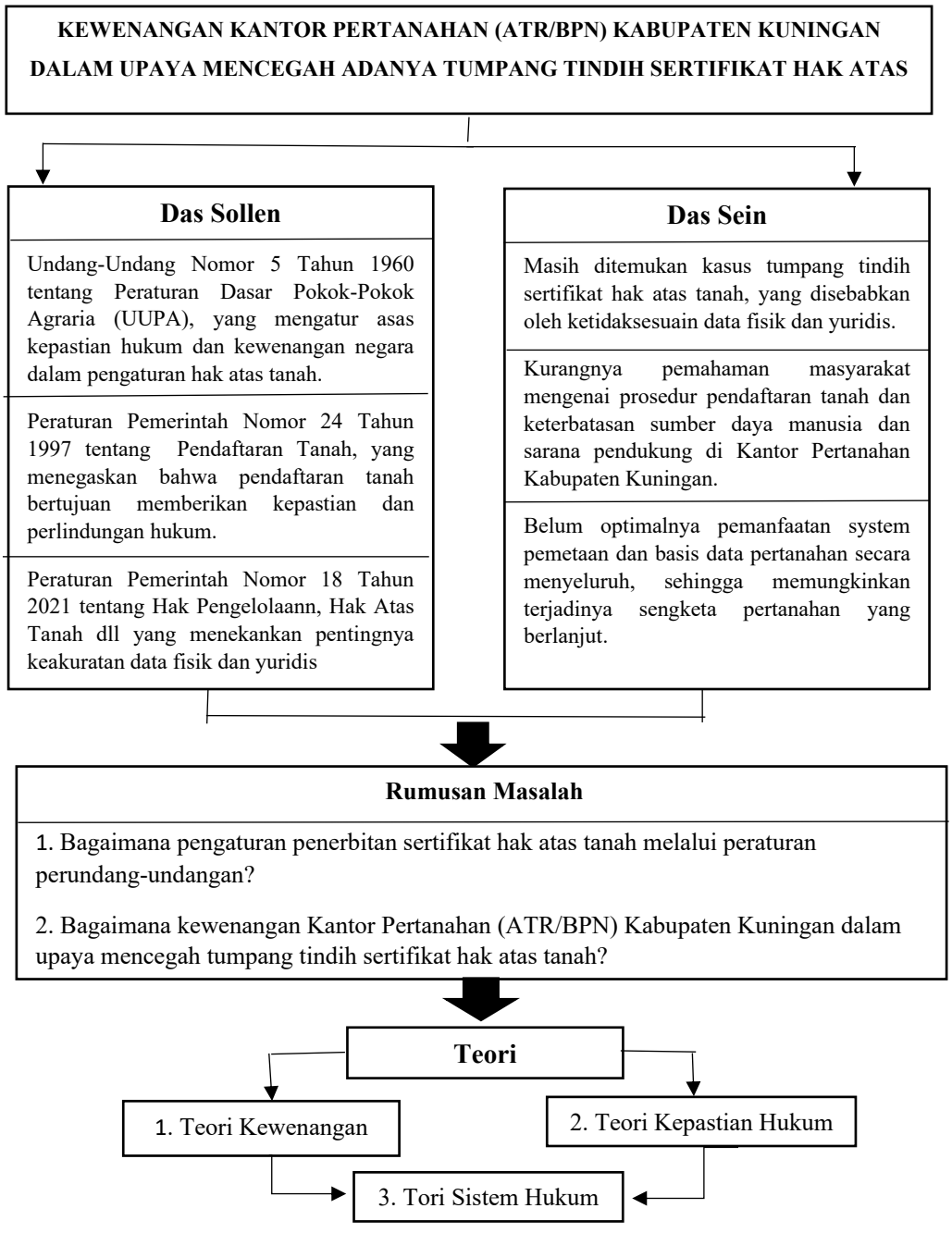
2. Substansi Hukum *(substance of the law)* Substansi hukum, yaitu keseluruhan aturan hukum, norma hukum, dan asas hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan. Susbstansi hukum adalah peraturan-peraturan yang dipakai oleh para pelaku dan penegak hukum pada waktu melakukan perbuatan hukum dan hubungan hukum, substansi hukum tersebut terdapat atau dapat ditemukan dalam sumber hukum formil.
3. Budaya hukum *(culture of the law)* Budaya hukum, opini-opini, kepercayaan-kepercayaan, kebiasaan-kebiasaan, cara berpikir, dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun masyarakat, tentang hukum dan berbagai fenomena yang berkaitan tentang hukum. Budaya hukum juga merupakan sebuah tuntutan atau permintaan dari rakyat atau pemakai jasa hukum, tuntutan atau permintaan tersebut lazimnya didorong oleh kepentingan, pengetahuan, pengalaman, ide, sikap, keyakinan, harapan dan pendapat atau penilaian mengenai hukum dan institusi penegaknya. Budaya hukum mencerminkan bagaimana memandang hukum-hukum apakah hukum dihormati, ditaati, atau justru diabaikan. Misalnya, jika masyarakat memiliki kesadaran hukum yang tinggi maka aturan akan lebih mudak ditegakkan. Sebaliknya, jika budaya hukumnya lemah, pelanggaran hukum cenderung sering terjadi meskipun aturan sudah jelas.[16]

[16] Opniel Harsana BP Wisnu Agung Nugroho , Citranu Citranu , Mia Amalia , Ika Fitrianita , Elias Hence Thesia , Moh. Mujibur Rohman , Asti Dwiyanti, Erman Rahim , Hidayati Fitri, *Sistem Hukum & Peradilan Di Indonesia : Teori Dan Praktik*, ed. Mohamad Rohman (jambi: PT. Sonbedia Publishing Indonesia, 2024).

2. Landasan Konseptual

a. Kerangka Pemikiran

Tabel 1 Kerangka Pemikiran



b. Kerangka Konseptual

1. Kewenangan

Kewenangan adalah hak dan kekuasaan yang diberikan kepada seseorang atau lembaga untuk mengambil keputusan, memerintah, atau melakukan tindakan tertentu dalam batas hukum dan aturan yang berlaku untuk mencapai tujuan, yang sering kali mencakup perencanaan, koordinasi, dan pengawasan tugas. Ini bukan sekadar kekuasaan, melainkan kekuasaan yang dilegitimasi secara hukum, seringkai berasal dari undang-undang, untuk melaksanakan fungsi dan tanggung jawab publik. Kemampuan untuk bertindak atau pemerintah, dengan adanya landasan legal yang jelas.

2. Kantor Pertanahan (ATR/BPN)

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) secara konseptual dipahami sebagai organ negara yang menjalankan fungsi penguasaan negara atas tanah. Dalam perspektif hukum agraria, penguasaan negara tidak dimaknai sebagai kepemilikan, melainkan sebagai kewenangan publik untuk mengatur, mengurus, dan mengawasi pemanfaatan tanah demi kepentingan umum. Oleh karena itu, ATR/BPN diposisikan sebagai institusi administratif yang berperan menjaga keteraturan sistem pertanahan nasional melalui pengelolaan data, penataan hak, dan pengendalian pemanfaatan tanah. Secara konseptual, ATR/BPN menjadi penghubung antara norma hukum agraria dengan praktik administrasi pertanahan. Tugas Kantor Pertanahan ditentukan dalam Pasal 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang menentukan bahwa: Kantor Pertanahan mempunyai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, bertugas memberikan pelayanan di bidang

pertanahan secara langsung kepada masyarakat, dengan mengemban tiga tugas pokok, yaitu:

a) Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
b) Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah.
c) Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

3. Tumpang Tindih Sertifikat

Tumpang tindih sertifikat tanah *(Overlapping)* sendiri adalah suatu kejadian dimana terdapat dua atau lebih bukti kepemilikan tanah dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau beda. Dengan adanya permasalahan ini tentunya menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum dikarenakan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan bukti yang jelas serta kepastian hukum dari hak atas tanah tersebut. Terbitnya dua sertifikat tanah atas sebidang tanah dapat mengakibatkan suatu permasalahan hukum mengingat sertifikat memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah ataupun hak tanggungan, sedangkan pemilik asli sertifikat tanah dengan sertifikat ganda tersebut juga perlu diberikan jaminan hukum serta perlindungan hukum. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi maupun kegiatan lainnya. Tumpang tindih sertifikat tanah.[17]

Fenomena ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara data fisik, data yuridis, dan peta pendaftaran tanah. Secara konseptual, tumpang tindih sertifikat bukan semata-mata kesalahan individu, melainkan indikasi lemahnya sistem administrasi pertanahan dan kurangnya integrasi data. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian

[17] Alvina Nur Aziziyah and Mas Anienda Tien Fitriyah, "Tumpang Tindih Sertifikat Tanah," *Legal Spirit* 7, no. 2 (2023), https://doi.org/10.31328/ls.v7i2.4807.

hukum, konflik kepemilikan, serta melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah.[18]

F. Sistematika Penelitian

Untuk memberikan penjelasan yang lebih rinci terkait penelitian tersebut, peneliti menyusun sistematika penulisan secara terstruktur. Sistem ini disajikan dalam beberapa bab yang dilengkapi dengan sub-sub bab, sehingga setiap aspek yang memerlukan pembahasan mendalam dapat diuraikan secara terperinci dan jelas. Disusun dengan rincian sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, Dalam bab ini diuraikan pembahasan latar belakang penulisan, yang diikuti oleh identifikasi masalah, tujuan dan kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, Dalam bab ini membahas tinjauan umum teori – teori yang relevan dan berkaitan dengan penelitian penulis yaitu Landasan teori kewenangan, teori kepastian hukum dan teori sistem hukum. Serta Landasan konseptual mengenai kewenangan dan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.

Bab III Metode Penelitian, Pada bab ini menguraikan tentang metode penelitian dalam penelitian yang dilakukan penulis yaitu: spesifikasi penelitian, metode pendekatan, tahap penelitian, teknik pengumpulan data, alat pengumpul data, analisis data, dan lokasi penelitian.

Bab IV Hasil dan Pembahasan, Bab ini menjadi bagian utama yang membahas hasil analisis penelitian, mencakup pengaturan terkait tumpang tindih sertifikat yang dianalisis secara mendalam dan sistematis berdasarkan teori hukum yang relevan dan berkaitan dengan tinjauan pustaka. Bagian ini juga memaparkan hasil penelitian yang diperoleh dari lapangan, yang kemudian diuraikan lebih lanjut dalam pembahasan.

Bab V Penutup, Bab ini merupakan bagian penutup sekaligus bab terakhir dari penelitian ini. Isinya mencakup simpulan yang dirumuskan penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan, serta menjadi jawaban atas rumusan

[18] Aziziyah and Tien Fitriyah.

masalah yang disajikan pada bab pertama. Selain itu, bab ini juga memuat saran-saran dan kata penutup.