



# JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik

E-ISSN: 2747-1993  
P-ISSN: 2747-2000<https://dinastirev.org/JIHHP> ✉ [dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com) ☎ +62 811 7404 455DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

**Alifiatu Salehah<sup>1</sup>**<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia, [alifiatusaleha@gmail.com](mailto:alifiatusaleha@gmail.com)Corresponding Author: [alifiatusaleha@gmail.com](mailto:alifiatusaleha@gmail.com)

**Abstract:** *The right to life is a human right, including the right to land. Proof of land ownership can be in the form of a certificate issued by the National Land Agency (BPN). However, in practice, government regulations on land registration sometimes lack standard standards. This can be seen when the National Land Agency (BPN) issues several certificates of ownership for the same plot of land, resulting in overlapping certificates for the land. Unfortunately, there is no standard set for land registration. This study will highlight the issue of the validity of land ownership certificates as legally strong evidence of ownership. This study will also discuss various options for legal resolution of land ownership certificate conflicts, both through litigation and non-litigation. This study uses a normative legal method using a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach with primary and secondary legal materials. Based on the data above, the research results show that the occurrence of overlapping disputes over land ownership certificates is due to the negligence of the National Land Agency (BPN) which has issued 2 (two) ownership certificates over 1 (one) plot of land, so that the resolution carried out is not sufficient using mediation alone but must go through litigation in order to obtain a court decision that has permanent legal force (inkracht).*

**Keyword:** *Land, Certificate of ownership, overlapping dispute, dispute resolution.*

**Abstrak:** Hak untuk hidup merupakan hak asasi manusia, termasuk hak atas tanah. Bukti kepemilikan tanah dapat berupa sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, dalam praktiknya, peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah terkadang kurang memiliki standar yang baku. Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan perilaku ini ketika menerbitkan beberapa sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang sama, yang menyebabkan sertifikat saling tumpang tindih dalam hal luas tanah. Hingga saat ini, belum ada metode pendaftaran tanah yang diterima secara universal. Keandalan sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan yang konklusif merupakan pertanyaan utama yang ingin dijawab oleh penelitian ini. Sengketa sertifikat hak milik atas tanah dapat diselesaikan secara hukum dengan sejumlah cara, termasuk melalui proses litigasi dan penyelesaian sengketa alternatif, yang keduanya termasuk dalam penelitian ini. Dengan menggunakan sumber primer dan sekunder, penelitian ini menganut konsep hukum normatif dengan mengkaji masalah hukum dari tiga sudut pandang yang berbeda: undang-undang, konsep, dan kasus. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) lalai dalam menerbitkan dua

sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang sama, yang menyebabkan sengketa sertifikat hak milik atas tanah saling tumpang tindih. Karena mediasi saja tidak cukup untuk menyelesaikan masalah ini, para pihak yang terlibat perlu menempuh jalur litigasi untuk mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

**Kata Kunci:** Tanah, Sertifikat hak milik, sengketa tumpang tindih, penyelesaian sengketa.

## PENDAHULUAN

Dari sudut pandang geografis, Indonesia memiliki wilayah yang sangat besar dan tersebar luas. Oleh karena itu, Indonesia terkadang disebut sebagai negara kepulauan atau negara maritim. Ciri ini menonjol dari wilayah Indonesia yang sangat luas, membentang dari Sabang sampai Merauke dan meliputi ratusan pulau. Indonesia diperkirakan memiliki 125 juta bidang tanah, menurut data yang tersedia saat ini. Sedangkan hukum pertanian, dengan landasan konstitusionalnya dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, meliputi bidang pertanahan (Prama Widianugrah, 2019).

Ruang lingkup agraria dalam konteks hukum pertanahan tidak serta-merta mencakup keseluruhan aspek tanah dalam arti fisik atau geologis, melainkan lebih mengacu pada aspek hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Dalam hal ini, tanah dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi yang memiliki nilai dan fungsi tertentu, terutama dalam kaitannya dengan kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, serta peruntukan bagi kepentingan masyarakat atau negara. Namun demikian, pengaturan dalam ruang lingkup agraria bukan berarti membahas segala hal mengenai tanah secara keseluruhan, seperti kandungan mineral, struktur geologis, atau kesuburannya dari sisi ilmu alam. Dalam konteks ini, fokusnya adalah pada aspek hukum tanah, khususnya pada cara-cara di mana tanah diatur oleh hukum, khususnya yang berkaitan dengan hak-hak yang melekat padanya. Dalam konteks ini, istilah "hak" mengacu pada berbagai jenis kendali atas tanah yang diatur oleh undang-undang dan peraturan, seperti kepemilikan, penggunaan komersial, penggunaan konstruksi, penggunaan, dan sebagainya. Dengan demikian, dalam bidang pertanian, tanah dipandang bukan sebagai barang fisik, melainkan sebagai badan hukum dengan hak dan tanggung jawab terkait. Perbedaan antara "tanah" dalam pengertian hukum dan "lahan" dalam konteks ilmu pengetahuan alam memerlukan pemahaman ini. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan bagian lain dari sistem hukum agraria negara ini menetapkan tanah sebagai sesuatu yang memiliki hak dan mengaturnya dengan cara yang memastikan orang dapat menggunakannya secara adil dan berkelanjutan (Yazid, 2020). Hukum pertanahan nasional Indonesia dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA. Undang-undang ini memberikan peraturan dasar yang berkaitan dengan pertanahan di Indonesia (Sri et al., 2017). Pada peraturan tersebut juga diatur bagaimana pendaftaran tanah agar menjamin kepastian hukum. Pada ketentuan Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa "*Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah*".

Layanan administrasi pemerintah, seperti prosedur pendaftaran tanah, bersifat metodis dan berkelanjutan. Pengumpulan data yang berkaitan dengan bidang tanah tertentu yang terletak di wilayah hukum tertentu termasuk dalam upaya ini. Data yang dikumpulkan tidak hanya mencakup kondisi fisik tanah, tetapi juga mencakup informasi mengenai status hukum, pemilik, dan bentuk pemanfaatannya. Seluruh data ini kemudian dikelola dan disusun dengan rapi agar dapat diakses dan dimanfaatkan dengan mudah oleh masyarakat maupun instansi yang berkepentingan. Terwujudnya kepastian hukum atas hak milik masyarakat merupakan tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah. Prosedur ini memungkinkan pemerintah untuk menerbitkan surat-surat resmi yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atau

penguasaan tanah. Dengan adanya tanda bukti tersebut, masyarakat mendapatkan perlindungan hukum yang jelas terhadap tanah yang mereka miliki atau kelola, sekaligus meminimalkan potensi konflik agraria. Selain itu, penyediaan informasi pertanahan yang akurat dan transparan juga mendukung tertib administrasi pertanahan di tingkat nasional (Ramadhani, 2021). Proses pendaftaran tanah tahap awal dan proses pemeliharaan data yang berkelanjutan merupakan dua komponen utama pelaksanaan pendaftaran tanah. Proses pendaftaran tanah tahap pertama meliputi sejumlah prosedur pendaftaran tanah tahap pertama yang berkaitan dengan tanah yang sebelumnya belum terdaftar sesuai dengan PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997. Namun, untuk memastikan bahwa semua informasi hukum dan fisik yang terkandung dalam peta yang diperoleh dari berbagai sumber (misalnya, pendaftaran, daftar tanah, surat pengukuran tanah, daftar nama, buku tanah, dan sertifikat) secara konsisten dicocokkan jika terjadi perbedaan di kemudian hari, sejumlah prosedur pendaftaran tanah digunakan (Avivah et al., 2022).

Pendaftaran tanah di Indonesia diawali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan turunan dari PP Nomor 10 Tahun 1961. Sesuai dengan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk:

- a) Untuk memastikan bahwa mereka yang memiliki hak terdaftar atas sebidang tanah, unit apartemen, atau jenis tanah lainnya dapat menetapkan kepemilikannya dengan relatif mudah;
- b) Untuk memudahkan Pemerintah dan pihak-pihak berkepentingan lainnya dalam melaksanakan kegiatan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah terdaftar dan satuan rumah susun akan bertukar informasi terkait dengan mereka.
- c) Untuk menjaga sistem administrasi pertanahan yang terorganisasi (Napitupulu, 2022).

Sertifikat kepemilikan resmi yang diberikan oleh lembaga pertanahan merupakan salah satu cara yang paling dapat diandalkan untuk membuktikan bahwa seseorang adalah pemilik sah atas tanah tertentu. Sertifikat ini berfungsi lebih dari sekadar catatan administratif; sertifikat ini merupakan pengakuan hukum yang melindungi hak-hak pemilik tanah dan memberinya ketenangan pikiran. Sertifikat kepemilikan berfungsi sebagai dasar yang kuat jika terjadi sengketa, baik yang bersifat perdata maupun pidana, dan karenanya memiliki bobot yang signifikan dalam hukum. Tanpa adanya dokumen legal ini, status penguasaan tanah bisa dianggap lemah di mata hukum dan rentan dipersoalkan oleh pihak lain. Oleh karena itu, penting bagi setiap individu yang memiliki tanah untuk segera melakukan proses pensertipikatan, termasuk memastikan bahwa nama yang tertera dalam sertifikat benar-benar sesuai dengan nama pemilik yang sah. Proses balik nama juga menjadi langkah krusial, terutama ketika terjadi peralihan hak karena jual beli, warisan, hibah, atau sebab lainnya. Dengan melakukan hal ini, masyarakat dapat menghindari potensi konflik kepemilikan tanah di kemudian hari, seperti klaim ganda, gugatan dari pihak yang tidak berwenang, atau kesulitan saat hendak menjadikan tanah sebagai objek agunan. Langkah administratif ini juga merupakan bentuk kesadaran hukum agar aset berupa tanah terlindungi secara maksimal dan dapat dimanfaatkan dengan rasa aman tanpa bayang-bayang sengketa (Masriani, 2022). Dalam buku II Burgerlijk Weatboek pada pasal 571 dijelaskan bahwa “Hak untuk memiliki tanah mencakup hak untuk memiliki segala perbaikan yang dibuat atau termasuk dalam tanah”. Definisi khusus diberikan dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 untuk memastikan bahwa pemilik rumah susun atau satuan rumah susun memiliki kerangka hukum yang jelas yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat. Dokumen yang disahkan berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang tidak dapat disangkal berdasarkan informasi yang diberikan dalam buku tanah dan surat ukur yang relevan. Ini menyiratkan bahwa fakta fisik dan hukum yang tercantum di dalamnya harus diperlakukan sebagai data yang akurat dalam litigasi dan dalam melakukan kegiatan hukum sehari-hari kecuali dibuktikan sebaliknya (Sumarja, 2010).

Konflik atas sertifikat kepemilikan tanah masih muncul, di antara berbagai masalah lainnya, meskipun pendaftaran tanah seharusnya memberikan kejelasan hukum. Hal ini tentu akan merugikan semua pihak yang terlibat, yang dapat menimbulkan ketegangan di antara mereka. Masalah status tanah, perselisihan tentang siapa yang memiliki apa, dan berbagai macam sengketa hak atas tanah pasti akan muncul di masa mendatang. Perlu ada sistem yang dapat menyelesaikan berbagai macam konflik yang pasti akan muncul di antara masyarakat; konflik ini dapat mencakup konflik yang diatur oleh hukum adat, konflik dengan pemerintah, konflik dengan lembaga swadaya masyarakat, dan bahkan konflik antar masyarakat itu sendiri (Isnaini & Lubis, 2022).

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk memastikan, dari sudut pandang hukum, apakah sertifikat kepemilikan tanah merupakan bukti kepemilikan yang cukup atau tidak. Tujuan kedua dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah litigasi atau non-litigasi merupakan cara terbaik untuk menyelesaikan konflik sertifikat kepemilikan tanah atau sengketa secara hukum.

## METODE

Penelitian ini menganut konsep hukum normatif dan memanfaatkan sumber primer dan sekunder untuk membedah isu hukum dari perspektif konseptual dan kasus hukum. Tiga bagian membentuk kerangka penelitian ini. Tinjauan umum tentang konteks, pernyataan isu, metodologi penelitian, sumber, dan item pustaka yang digunakan disajikan di bagian pertama, serta tujuan penulisan Bagian kedua merupakan bagian yang akan membahas Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dan sekaligus menjawab pertanyaan penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya. Terakhir, bagian ketiga adalah kesimpulan dan berisi hasil dari penelitian ini. Adapun Terdapat tujuan untuk menganalisis mengenai Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Menjadi Bukti Kepemilikan Tanah yang Sah dan Kuat Dihadapan Hukum.

Setelah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, pemerintah selanjutnya mencabut dan menggantinya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah merupakan kegiatan pemerintah yang berkesinambungan yang meliputi pengumpulan, pemrosesan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan hukum, seperti peta dan daftar, yang berkaitan dengan unit perumahan dan bidang tanah. Proses ini meliputi penyediaan bukti kepemilikan unit apartemen dan bidang tanah yang sudah ada, serta pemberian hak-hak tertentu atas unit-unit tersebut. Prosedur tersebut diuraikan dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, yang terkait dengan pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah, sistem kepastian hukum dapat dibangun di sekitar tanah, yang memungkinkan penerbitan bukti kepemilikan (Arcaropeboka et al., 2023).

Menetapkan kerangka kerja untuk menjamin dan menjaga hak-hak atas tanah semua warga negara Indonesia merupakan motivasi utama penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, pendaftaran tanah dilakukan untuk mewujudkannya. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2):

- 1) Di seluruh wilayah Republik Indonesia, pemerintah mendaftarkan tanah sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah sehingga setiap orang tahu ke mana perginya uangnya.
- 2) Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- a) Akuntansi, pemetaan, dan pengukuran tanah yang akurat;
- b) Pendaftaran dan pengalihan tanah; dan
- c) Dokumen yang mengikat secara hukum yang membuktikan kepemilikan tanah.

Di akhir prosedur pendaftaran tanah, orang atau badan hukum yang memegang hak atas tanah terdaftar menerima sertifikat yang membuktikan hak mereka. Sertifikat adalah dokumen terpadu yang memuat semua rincian hukum dan fisik yang diperlukan untuk sebidang tanah terdaftar, sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah, mereka yang memiliki tanah dapat lebih mudah menunjukkan kepemilikannya. Calon pembeli dan kreditor, antara lain, tidak akan kesulitan memperoleh semua informasi yang mereka butuhkan tentang tanah yang menjadi subjek acara hukum berikutnya. Para pembuat kebijakan di pemerintah dapat menggunakannya untuk membantu menyelesaikan masalah terkait tanah (Sumiati et al., 2021).

## 2) Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang diwariskan, yang paling kuat dan komprehensif yang dapat dimiliki seseorang dalam kaitannya dengan tanah, dengan mempertimbangkan persyaratan yang diuraikan dalam Pasal 6. kepemilikan tanah bersifat turun-temurun, artinya dapat diwariskan dari generasi ke generasi. Ini menyiratkan bahwa hak untuk memiliki tanah dapat dilaksanakan saat pemiliknya masih hidup, dan bahkan setelah kematian, hak tersebut dapat diabadikan oleh penerus yang sesuai dengan kriteria yang diperlukan. Hak untuk memiliki tanah adalah hak tanah terkuat karena tidak dapat diubah, tidak dapat diambil, tidak memiliki tanggal kedaluwarsa, dan paling mudah dilindungi dari pengaruh luar. Hak kepemilikan tanah bersifat luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya karena hak ini memberikan kewenangan terbesar kepada pemiliknya, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lainnya atau tidak, dan memungkinkan tanah tersebut digunakan untuk lebih banyak hal (Nugroho et al., 2017).

Hak milik, yang juga dikenal sebagai "hak eigendom," didefinisikan dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai kebebasan untuk berbuat apa saja terhadap harta benda yang dimilikinya, dalam batas-batas tertentu, seperti tidak melanggar hak atau undang-undang orang lain, merugikan harta benda orang lain, dan kemampuan untuk mencabut hak-haknya demi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan ganti rugi (Naufal et al., 2024).

Cara terjadinya hak milik atas tanah menurut Pasal 22 UUPA melalui tiga sebab, yaitu:

### 1) Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Menurut Hukum Adat

Pendaftaran tanah, yang juga dikenal sebagai pembukaan hutan, merupakan salah satu cara masyarakat hukum adat memperoleh kepemilikan atas bidang tanah yang sudah menjadi bagian wilayah adat mereka. Cara lain adalah melalui perluasan lahan secara alami di sepanjang sungai dan garis pantai, yang menciptakan bidang tanah yang dikenal sebagai wilayah adat.

### 2) Hak Milik Yang Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Ketika seseorang mengajukan hak milik, hak tersebut diberikan oleh pemerintah. Tanah yang dimaksud adalah tanah negara, dan aturan serta ketentuan tentang cara mengajukan hak tersebut dituangkan dalam peraturan pemerintah. Hak milik awal wilayah ini berawal dari tanah negara. Ketika seseorang memenuhi standar yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), mereka diberikan hak milik atas tanah sebagai hasil dari pengajuan hak tersebut.

### 3) Hak Milik Yang Terjadi Karena Undang-Undang

Setiap perubahan status kepemilikan yang diakibatkan oleh undang-undang ini harus berupa konversi. UUPA disahkan pada tanggal 24 September 1960, dan semua hak atas tanah yang sebelumnya berlaku harus dikonversi menjadi salah satu hak atas

tanah yang tercantum dalam UUPA. Setelah UUPA disahkan, beberapa hak atas tanah dikonversi menjadi hak-hak yang ditentukan dalam undang-undang (Pasal 16 UUPA) (Muwahid, 2016).

### 3) Sertipikat Hak Milik

Sertipikat memberikan bukti kepemilikan atas beberapa jenis hak milik, termasuk tanah wakaf, satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria (Hulu, 2021).

Untuk menghindari masalah sosial akibat sengketa hak milik, maka setiap orang wajib memiliki sertifikat hak milik atas sebidang tanah. Hal ini dikarenakan setiap orang mempunyai hak yang melekat pada diri mereka untuk memiliki tanah, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 28 ayat 4 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945 “Setiap orang berhak memiliki hak perseorangan dan hak milik tanpa ada gangguan sama sekali” (Fahrani et al., 2023).

Kantor Pertanahan merupakan tempat penyimpanan akta dan dokumen hukum lainnya yang menjadi bukti kepemilikan seseorang atas tanah. Ketika hak atas tanah didaftarkan, maka akan diberikan sertifikat tanda bukti hak. Dokumen ini menjadi bukti kepemilikan yang kuat bagi orang yang memiliki hak tersebut (Murni & Sulaiman, 2022).

### 4) Penyelesaian Hukum Terhadap Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dapat Dilakukan Secara Litigasi Maupun Non Litigasi

Bila direalisasikan, terungkap bahwa beberapa bukti, termasuk sertifikat kepemilikan tanah yang mengikat secara hukum dan kepemilikan absolut, diperdebatkan hingga meningkat menjadi sengketa pengadilan, dengan beberapa menghasilkan kesimpulan dengan konsekuensi hukum yang bertahan lama. Di sini dapat dilihat bahwa sertifikat kepemilikan tanah tidak memberikan keamanan absolut kepada pemegangnya di bawah hukum. Sertifikat kepemilikan tanah memberikan hak untuk menuntut orang lain dengan klaim atas tanah yang sama; jika klaimnya sah, sertifikat tersebut dapat dicabut. Meskipun pemegang sertifikat kepemilikan tanah seharusnya merasa yakin akan hak-hak mereka berkat pendaftaran tanah, mereka sering merasa ragu karena banyaknya kasus yang melalui sistem peradilan. Adapun factor penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat hak milik atas tanah pada kasus Putusan Pengadilan Negeri dengan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Tjk yaitu Dimana pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan dua sertipikat asli pada satu kepemilikan, hal tersebut tentu saja menjadi permasalahan yang membawa kedua pihak bersengketa. Dalam kasus ini terdapat dua tahap penyelesaian yaitu:

#### 1) Non Litigasi

Menyelesaikan sengketa hukum tanpa melalui jalur litigasi merupakan tujuan penyelesaian konflik non-litigasi. Ketika terjadi konflik tanah, ada beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk menyelesaikannya, antara lain:

##### a) Konsultasi

Konsultasi Black’s Law Dictionary menjelaskan hakikat konsultasi sebagai suatu proses yang meliputi diskusi dan kompromi, seperti klien dan pengacaranya. Lebih jauh, pertimbangan terhadap orang atau badan terkait suatu masalah juga termasuk dalam definisi konsultasi.

##### b) Negosiasi

Berbeda dengan perdamaian dan konsiliasi yang dapat terjadi sebelum, selama, atau setelah persidangan (litigasi), serta di dalam dan di luar pengadilan, proses negosiasi hanya dapat terjadi di luar tempat tersebut. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 ayat 7 dan 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, perjanjian perdamaian yang

dicapai melalui negosiasi harus diajukan ke Pengadilan Negeri dalam waktu 30 hari sejak tanggal pendaftaran agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap.

c) Konsiliasi

Black's Law Dictionary menjelaskan bahwa konsiliasi merupakan proses penyelesaian suatu perkara atau pertikaian melalui pembentukan suatu konsensus dan penghapusan permusuhan, yang dilakukan di lingkungan yang netral sebelum dilakukan persidangan guna mencegah perlunya litigasi yang panjang.

d) Mediasi

Mediasi adalah cara untuk mencapai kesepakatan tanpa harus melalui pengadilan. Cara ini terstruktur, memiliki jadwal, dan berfokus pada upaya agar pihak-pihak yang terlibat dapat bekerja sama. Pihak ketiga memediasi proses tersebut, dan para pihak berpartisipasi secara aktif untuk memastikan semuanya berjalan sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Mediasi penyelesaian konflik dapat dilakukan di dalam atau di luar ruang sidang.

e) Arbitrase

Sebagai aturan umum, para pihak dalam suatu kontrak telah menyetujui suatu mekanisme untuk menangani setiap perselisihan yang mungkin timbul di masa mendatang. Bergantung pada kesepakatan, tempat-tempat tertentu dapat digunakan untuk mencoba menyelesaikan keluhan atau konflik. Sebagian orang memilih untuk mengabaikan sistem peradilan sepenuhnya dan sebagai gantinya menggunakan mekanisme alternatif, seperti arbitrase, yang memungkinkan mereka untuk memilih tempat dan yurisdiksi. Selain itu, kesepakatan para pihak mengenai hukum yang berlaku mengatur penyelesaian setiap perselisihan atau kasus di masa mendatang di antara mereka (Rangga Kusuma Putra et al., 2024).

Namun dalam permasalahan pada kasus Putusan Pengadilan Negeri dengan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Tjk yaitu dilakukan dengan cara mediasi.

2) Litigasi

Metode peradilan atau "litigasi" untuk menyelesaikan perselisihan hukum, di mana hakim menggunakan kebijaksanaannya dalam serangkaian proses pengadilan. Setelah melalui prosedur ini, pihak-pihak yang berselisih harus saling berhadapan di pengadilan untuk mempertahankan posisi hukum mereka (Hilda Ananda & Siti Nur Afifah, 2023).

Penyelesaian secara non litigasi seperti mediasi, negosiasi, atau konsiliasi menekankan pendekatan musyawarah, sehingga prosedurnya lebih fleksibel, informal, dan efisien dalam waktu. Penyelesaian semacam ini umumnya berlangsung lebih cepat karena tidak melalui tahapan hukum formal. Sebaliknya, litigasi melibatkan proses peradilan yang panjang dengan berbagai tahapan mulai dari gugatan, jawaban, pembuktian, hingga putusan. Hal ini menjadikan proses litigasi cenderung memakan waktu lebih lama.

Kemudian secara umum, non litigasi dianggap lebih hemat biaya karena tidak ada biaya perkara dan pengacara yang besar, kecuali jika melibatkan mediator profesional. Sebaliknya, litigasi menuntut biaya tinggi, mulai dari biaya administrasi pengadilan, biaya saksi ahli, hingga honorarium kuasa hukum. Hal ini menjadi pertimbangan penting bagi masyarakat yang terdampak sengketa agraria namun memiliki keterbatasan ekonomi.

Pihak yang menang dalam gugatan hukum dapat merasa tenang karena mengetahui bahwa putusan pengadilan bersifat final dan dapat dilaksanakan karena kekuatan hukumnya yang bertahan lama. Sementara itu, hasil dari proses non litigasi bersifat kesepakatan (*voluntary agreement*), sehingga kekuatan mengikatnya hanya berlaku apabila kedua pihak tetap mematuhi hasil mediasi atau konsiliasi. Jika salah satu pihak ingkar, maka tetap akan berujung pada proses litigasi.

Metode non litigasi cenderung menjaga hubungan baik antar pihak, karena mengutamakan pendekatan damai dan musyawarah. Hal ini penting dalam konteks sengketa tanah yang melibatkan masyarakat sekitar atau keluarga. Sedangkan proses litigasi bisa memperuncing konflik karena bersifat adversarial, dimana pihak-pihak bersengketa saling berhadapan di depan hakim. Non litigasi tidak memiliki kekuatan eksekutorial langsung, kecuali hasil kesepakatan didaftarkan di pengadilan. Sebaliknya, litigasi memiliki dasar hukum yang kuat karena didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan diputuskan oleh hakim yang berwenang, sehingga dapat dijadikan dasar pembatalan sertipikat atau pemulihan hak secara hukum.

Litigasi memberikan ruang lebih formal dan sistematis dalam pembuktian, seperti mendatangkan saksi, ahli, dan pembuktian tertulis. Dalam konteks overlapping sertipikat, proses ini penting karena dapat mengungkap adanya kesalahan administrasi BPN atau pemalsuan dokumen. Sebaliknya, non litigasi bersifat terbatas pada argumen dan itikad baik para pihak. Penyelesaian secara litigasi menghasilkan keputusan yang final dan dapat digunakan sebagai dasar pengajuan perbaikan administrasi ke BPN atau instansi terkait. Sedangkan hasil non litigasi hanya dapat berjalan baik jika didukung komitmen kedua belah pihak. Jika tidak, hasil penyelesaian berpotensi gagal dilaksanakan dan malah memperpanjang konflik.

## KESIMPULAN

Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak milik atas tanah dapat dilakukan melalui dua pendekatan utama, yaitu secara non litigasi dan litigasi. Masing-masing pendekatan memiliki kelebihan dan keterbatasan yang perlu dipertimbangkan sesuai dengan kondisi dan kepentingan para pihak yang bersengketa. Proses yang tidak melibatkan litigasi, seperti mediasi, negosiasi, konsiliasi, konsultasi, atau arbitrase, lebih cepat, lebih murah, dan menekankan pada penyelesaian yang bersahabat yang tidak mengganggu interaksi sosial. Namun, yang membuat hasilnya mengikat adalah karena disetujui bersama. Di sisi lain, penyelesaian dalam litigasi memberikan kepastian hukum yang lebih kuat melalui putusan pengadilan yang mengikat. Tindakan hukum dapat diambil untuk membatalkan sertifikat yang terbukti cacat atau tidak dapat diberlakukan, dan juga menciptakan pengaturan yang lebih terorganisasi untuk pembuktian. Namun, pergi ke pengadilan mungkin menjadi mimpi buruk dalam hal ketepatan waktu, biaya, dan kemungkinan perselisihan para pihak menjadi lebih buruk. Oleh karena itu, dalam menangani sengketa pertanahan seperti kasus *overlapping* sertipikat, pendekatan non litigasi sebaiknya dijadikan langkah awal untuk mencari solusi damai. Satu-satunya pilihan yang tersisa bagi pemegang hak yang sah yang mencari kejelasan dan perlindungan hukum adalah litigasi, yang menjadi perlu ketika kesepakatan tidak dapat dibuat atau ketika masalahnya sangat rumit. Untuk menjaga stabilitas sosial dan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan Indonesia, perlu menggunakan campuran taktik penyelesaian yang mengedepankan keadilan. Dengan menggunakan Putusan Pengadilan Negeri dengan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Tjk sebagai contoh, studi ini merinci dua fase penyelesaian sengketa yang melibatkan sertifikat kepemilikan tanah yang tumpang tindih: mediasi, yang bertujuan untuk menghindari litigasi, dan litigasi itu sendiri, yang berpuncak pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

## REFERENSI

- Arcaropeboka, R. A. K., Sari, R. K., & Mahasan, T. (2023). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Terhadap Pembuktian Hak Milik Tanah. *Jurnal Penelitian Hukum*, 02(02), 79–89.
- Avivah, L. N., Sutaryono, & Andari, D. W. T. (2022). Pentingnya Pendaftaran tanah untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah.

- Jurnal Tunas Agraria*, 5(3), 197–210.
- Fahrani, A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda. *Jurnal UNES Law Review*, 6(1), 3508–3509.
- Hulu, K. I. (2021). Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), 28.
- Isnaini, & Lubis, A. (2022). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Pustaka Prima.
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal USAM Law Review*, 5(2), 539–552.
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183–198.
- Muwahid. (2016). *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia (Cetakan 1)*. UIN SA Press.
- Napitupulu, D. (2022). *Pendaftaran Tanah Pensertipikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. UKI Press.
- Naufal, M. F. B., Kirana, D. A., Nurashiah, B., & Habiba, N. (2024). Studi Perbandingan Hak Milik Menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam. *Jurnal Hukum Terapan Dan Inovasi Hukum*, 6(4), 14–35.
- Nugroho, S. S., Tohari, A., & Rahardjo, M. (2017). *Hukum Agraria Indonesia (Cetakan 1)*. Pustaka Iltizam.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.
- Sri, Sekarmadji, A., Winarsi, S., & Moechthar, O. (2017). *Politik Hukum Pertanian Indonesia (Cet. II)*. Kencana-Prenadamedia Group.
- Sumarja. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Universitas Lampung.
- Sumiati, H., Ardiansah, & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertifikat Tanah Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanian Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 7(2), 135–145.
- Yazid, F. (2020). *Pengantar Hukum Agraria (Cetakan Pertama)*. UndharPress.