

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Indonesia dikenal sebagai negara agraris, di mana mayoritas penduduknya menggantungkan mata pencaharian pada sektor pertanian dan perkebunan. Tercatat menurut data sensus Pertanian tahun 2023 jumlah petani di Indonesia sebanyak 27.802.434 jiwa.<sup>1</sup> Mengingat bangsa Indonesia merupakan negara agraris maka kedudukan tanah sangat penting guna memenuhi kebutuhan manusia sebagai objek untuk mencari penghasilan.

Kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat setiap tahunnya dan terbatasnya keberadaan tanah di Indonesia dapat menjadi isu yang kompleks dan sehingga akan menimbulkan suatu permasalahan hukum. Hal ini disebabkan karena pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia, sehingga mendorong setiap individu untuk berupaya memperoleh hak kepemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut. Atas perasaan ingin memiliki dan menguasai tanah tersebut tak jarang terdapat sengketa pertanahan antar individu, badan hukum maupun pemerintah. Salah satu contoh sengketa pertanahan adalah adanya tumpang tindih lahan.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Admin, "Rumah Tangga Usaha Pertanian (RTUP)," [sensus.go.id](https://sensus.go.id), 2023. Diakses Pada Tanggal 28 April 2025.

<sup>2</sup> Gabriel Yericho Damanik, Mia Hadiati, and Erland Jovian, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dari Aparat Yang Tidak Bertanggung Jawab," *Jurnal Kewarganegaraan* 7, No. 1 (2023). Hal, 17.

Pada dasarnya, tumpang tindih lahan terjadi karena salah satu bidang tanah menjadi objek klaim kepemilikan yang sah dari dua pihak yang berlainan. Hal ini dikarenakan kelalaian dalam proses administrasi atau tindakan yang disengaja. Kondisi seperti ini, bertentangan dengan hukum yang berlaku sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Tumpang tindih lahan yang berujung pada adanya sertifikat ganda dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Salah satu contoh kasus tumpang tindih lahan yakni di Kampung Lengkuas, Kelurahan Kijang Kota.

Tumpang tindih kepemilikan lahan yang terjadi di Kampung Lengkuas, Kelurahan Kijang Kota dilatarbelakangi adanya salah satu pemegang surat tanah ingin mengubah status surat tanah yang sebelumnya masih berupa alas hak menjadi sertifikat. Akan tetapi, terdapat pihak lain yang sudah mengeklaim tanah tersebut. Hal ini dikarenakan kedua pihak membeli tanah dari orang sama. Atas permasalahan tersebut Pemerintah Kelurahan Kijang Kota bersama dengan Pemerintah Kecamatan Bintan Timur melakukan upaya mediasi sebagai bentuk proses penyelesaian sengketa.<sup>3</sup>

Sebagaimana persoalan tumpang tindih lahan yang terjadi di Kampung Lengkuas tersebut dapat diketahui bahwa memang salah satu penyebab adanya tumpang tindih lahan adalah jual-beli yang dilakukan oleh pihak tertentu terhadap dua entitas berbeda dengan maksud untuk memperoleh manfaat atau keuntungan pribadi. Pihak yang belum mendaftarkan sertifikat atas tanah objek sengketa akan

---

<sup>3</sup> Tunggul, "Masalah Tumpang Tindih Lahan Warga Di Kijang, Pemerintah Kecamatan Bintan Timur Mediasi," [kepri.batampos.co.id](http://kepri.batampos.co.id), 2024. Diakses Pada Tanggal 25 April 2025.

mengalami kerugian hal itu didasarkan pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara substansial dinyatakan bahwa bahwa “pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan.”

Secara yuridis, satu bidang tanah tidak dimungkinkan untuk dibebani oleh lebih dari satu jenis hak atas tanah secara bersamaan. Hak atas tanah merupakan bentuk pemberian kewenangan dari negara kepada subjek hukum, baik perseorangan maupun badan hukum, guna menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut dalam batasan yang ditentukan oleh regulasi hukum yang berlaku secara nasional. Berdasarkan, “Pasal 16 ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, klasifikasi hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan, serta jenis-jenis hak lain di luar klasifikasi tersebut yang akan ditetapkan lebih lanjut melalui peraturan perundang-undangan. Hal ini juga sesuai dengan pasal 53 yang mengatur hak-hak yang bersifat temporer hak atas tanah.”<sup>4</sup>

Kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud di atas dapat diperoleh melalui mekanisme jual beli, dan disahkan melalui permohonan kepada negara. Hal itu dilakukan dengan tujuan bahwa pendaftaran tanah berfungsi sebagai instrumen pembuktian yuridis terkait kepemilikan hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2007). Hal, 7.

dapat dibuktikan melalui penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak, hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlindungan hukum diberikan secara eksklusif kepada individu atau pihak yang secara sah tercantum namanya dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, sertifikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti hukum yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sehingga dapat meminimalisasi risiko terjadinya penguasaan atau klaim terhadap tanah. Dikarenakan dapat terjadi tindakan melawan hukum oleh pihak yang tidak memiliki hak.<sup>5</sup>

Transaksi jual beli atas tanah yang berpotensi menimbulkan tumpang tindih kepemilikan lahan dapat menyebabkan permasalahan hukum yang kompleks dan memerlukan penanganan yang cermat. Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, diatur dalam “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”. Berdasarkan Undang-Undang menyebutkan Hukum adat diakui sebagai elemen integral dalam sistem hukum nasional. Dalam praktiknya, hukum adat kerap dijadikan sebagai dasar normatif dalam proses peralihan hak atas tanah, termasuk dalam kegiatan transaksi jual beli. Oleh karena itu, pemahaman dan penerapan hukum adat secara tepat menjadi krusial untuk meminimalisir potensi sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari. Sebagai ilustrasi, praktik transaksi jual beli lahan yang dilaksanakan berdasarkan konsensus mutual para pihak dengan disaksikan oleh pemuka adat, serta tanpa melibatkan akta jual beli yang dikeluarkan oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

---

<sup>5</sup> Mira Novana Ardani, “Keterkaitan Asas Terjangkau Dari Pendaftaran Tanah Dengan Pelayanan Pendaftaran Tanah Berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Pihak Tertentu,” *Notarius* 12, No. 1 (2019): 69, <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.23763>. Hal, 36.

dapat berpotensi membuka celah bagi oknum yang tidak berintegritas untuk melakukan transaksi penjualan kembali atas objek lahan yang identik kepada pihak ketiga. Praktik semacam ini berpotensi menimbulkan permasalahan terkait dengan tumpang tindih kepemilikan tanah, seperti yang terjadi di Kampung Lengkuas. Dalam konteks ini, sengketa pertanahan menjadi suatu konsekuensi yang sulit dihindari.<sup>6</sup>

Sengketa pertanahan merupakan jenis permasalahan yang kompleks serta melibatkan berbagai dimensi hukum dan sosial. Berdasarkan ketentuan “Pasal 1 ayat 1 dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, sengketa pertanahan” didefinisikan sebagai, “Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat tentang validitas hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihannya, dan penerbitan bukti hak antara pihak-pihak yang berkepentingan dan lembaga di bawah Badan Pertanahan Nasional”. Sedangkan menurut Rusmadi Murad, sengketa terkait hak atas tanah umumnya timbul sebagai akibat dari pengaduan yang disampaikan oleh perorangan maupun oleh suatu badan atau organisasi, Yang mencerminkan adanya perbedaan pendapat serta klaim terhadap hak atas tanah mencakup aspek-aspek yang berkaitan dengan status hukum, tingkat prioritas, serta kepemilikan atas bidang tanah yang dimaksud.

---

<sup>6</sup> Don Arfan, “Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Np. 55/Pdt.G/2002/PN.CBN)” (Universitas Indonesia, 2009). Hal, 18.

Penyelesaian atas sengketa tersebut diarahkan melalui mekanisme administratif yang berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku.<sup>7</sup>

Sengketa pertanahan dalam konteks hukum perdata dapat terjadi karena kedudukan tanah yang memiliki nilai ekonomis pun nilai sosial. Tanah dalam konteks hukum perdata dapat dijadikan sebagai sarana bagi seseorang untuk memperoleh penghasilan melalui bentuk transaksi legal seperti jual beli dan sewa menyewa. Selain itu kedudukan tanah dalam hukum perdata juga dapat digunakan sebagai hak tanggungan atas suatu hutang tertentu karena nilai ekonomis tanah yang tergolong tinggi. Hal tersebut dapat berpotensi menjadi suatu permasalahan hukum terlebih dalam konteks jual-beli atas tanah.<sup>8</sup>

Pada prinsipnya, terjadinya sengketa pertanahan disebabkan oleh posisi strategis tanah sebagai elemen yang sangat vital. Tanah dipandang sebagai salah satu sumber daya yang esensial dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia secara langsung. Selain sebagai objek untuk mencari penghasilan bagi para petani, tanah juga berfungsi sebagai tempat tinggal bagi seluruh warga negara Indonesia.<sup>9</sup> Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk di Indonesia tercatat sebanyak 282.477.584 jiwa.<sup>10</sup> Hal ini tentunya membuat penduduk indonesia memerlukan tanah sebagai tempat tinggal, sehingga keberadaan dan kedudukan

---

<sup>7</sup> Ani Widiawati, Fakhry Firmanto, and Miswar, "Analisis Terhadap Kasus Hukum Perdata Dalam Sengketa Lahan Pertanahan," *Jurnal Pahlawan* 7, No. 1 (2024). Hal, 37.

<sup>8</sup> Hotman Januari Sitohang et al., "Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Dengan Status Tanah Belum Bersertifikat," *Jurnal Notarius* 17, No. 3 (2024). Hal, 1883.

<sup>9</sup> Agung Arifman Halawa and Mospa Darma, "Analisis Hukum Terkait Sertifikat Ganda Ditinjau Dari Sisi Hukum Perdata Studi Atas Putusan Nomor : 1318 K / Pdt / 2017," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 5, No. 1 (2025). Hal, 43.

<sup>10</sup> Cindy Mutia Annur, "Penduduk Indonesia Tembus 278 Juta Jiwa Hingga Pertengahan 2023," [databoks.katadata.co.id](https://databoks.katadata.co.id), 2023. Diakses Pada Tanggal 25 April 2025.

tanah akan semakin berkurang seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia. Disamping itu juga dapat menyebabkan tumpang tindih lahan.

Adanya tumpang tindih lahan yang terjadi di Kampung Lengkuas dapat menyebabkan munculnya sertifikat ganda. Hal ini menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian. Berdasarkan Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018 pada intinya menyatakan bahwa sertifikat yang terbit terlebih dahulu adalah bukti. Dengan munculnya persoalan tumpang tindih lahan yang terjadi muncul persoalan mengenai bagaimana kepastian hukum dan proses penyelesaian sengketa adanya tumpang tindih lahan seperti yang terjadi di Kampung Lengkuas. Oleh sebab itu, permasalahan tersebut menjadi objek yang menarik untuk dikaji lebih lanjut oleh penulis dalam persoalan **“Penyelesaian Sengketa Terhadap Permasalahan Tumpang Tindih Lahan Akibat Sertifikat Ganda (Studi: Kampung Lengkuas Kecamatan Bintang Timur)”**

Berikut beberapa dokumentasi lapangan terkait permasalahan tumpang tindih lahan akibat sertifikat ganda di Kampung Lengkuas, Kecamatan Bintang Timur, yang menjadi objek studi dalam penelitian ini:



Gambar 1. 3 Pihak Pertama



Gambar 1. 4 Pihak Kedua



Gambar 1. 5 Pihak Kedua



## 1.2. Rumusan Masalah

Rumusan permasalahan dalam penelitian ini disusun sebagai tindak lanjut dari penjabaran latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah yang akan diteliti oleh peneliti yaitu Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa akibat tumpang tindih lahan yang terjadi di Kampung Lengkuas, Kelurahan Kijang Kota, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Sehubungan dengan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, tujuan pokok dari penelitian ini adalah untuk menyertai analisis serta memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi terkait tumpang tindih lahan yang terjadi di Kampung Lengkuas, Kelurahan Kijang Kota yang terletak di wilayah Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Apabila tujuan penelitian ini terealisasi, maka luaran penelitian diharapkan mampu memberikan signifikansi manfaat dan kontribusi, yang meliputi:

#### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan sebagai referensi informatif serta memperluas pemahaman bagi penulis maupun pembaca mengenai aspek kepastian hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa terkait tumpang tindih lahan.
- b. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi sebagai salah satu referensi yang bernilai serta memberikan kontribusi pemikiran bagi kalangan akademisi, khususnya dalam bidang hukum agraria terkait aspek kepastian hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa tumpang tindih lahan.

### 1.4.2. Manfaat Praktis

#### a. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menyajikan pemahaman yang komprehensif kepada masyarakat, terutama di wilayah Kampung Lengkuas, terkait urgensi kepastian status hukum kepemilikan tanah beserta mekanisme prosedural yang dapat ditempuh dalam resolusi sengketa lahan.

#### b. Bagi Pemerintah Daerah dan Lembaga Pertanahan

Hasil temuan dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai landasan pertimbangan oleh pemerintah daerah serta instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam upaya meningkatkan ketepatan pendataan serta optimalisasi proses penerbitan sertifikat tanah, dengan tujuan mengurangi potensi terjadinya sertifikat ganda di masa depan.

#### c. Bagi Pihak yang Terlibat dalam Sengketa

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan mengenai beragam alternatif mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat diupayakan oleh para pihak terkait, baik melalui proses litigasi maupun non-litigasi, demi mencapai solusi yang adil serta berkelanjutan.