

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT TANAH STUDI KASUS DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**



Diajukan Oleh

GRACE AMAZELA OEYADI

NIM. 2210211220020

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN

TEKNOLOGI

Banjarmasin, Januari 2026

HALAMAN SAMPUL DALAM



**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT TANAH STUDI KASUS DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh:

GRACE AMAZELA OEYADI

NIM. 2210211220020

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI**

BANJARMASIN, Januari 2026

LEMBAR PERSETUJUAN

**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT TANAH STUDI KASUS DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**

Diajukan oleh:

GRACE AMAZELA OEYADI
NIM. 2210211220020

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia
penguji pada hari Selasa tanggal 6 Januari 2026 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing,


Dr. Hj. Ratinda Eliyani S.H., M.H.
NIP. 197304202003122002

Diketahui
Banjarmasin, 20 Januari 2026
Koordinator Program Studi,


Dr. Muhammad Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT TANAH STUDI KASUS DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**

Diajukan oleh

GRACE AMAZELA OEYADI

NIM. 2210211220020

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
Sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 063/UN0-1-11/SP/2026

Tanggal : 29 JAN 2026

Disahkan

Dekan,



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

NIP. 19750615 200312 001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di depan sidang panitia penguji

Pada hari Selasa tanggal 6 Januari 2026 dengan susunan panitia penguji:

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Muhammad Azianor Ilymy, S.H., M.H.
Sekretaris : Soffyan Angga Fahlani, S.H., M.H.
Anggota : Dr.Hj. Rahmida Erliyani,S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 02/UN8.1.11/SP/2026

Tanggal : Banjarmasin, 2 Januari 2026

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini ;

Nama : Grace Amazela Oeyadi

Nomor Induk Mahasiswa : 2210211220020

Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 19 Oktober 2004

Program : Program Sarjana (S1)

Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul

“PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANJARMASIN”

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terharap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 23 Desember 2025

Yang membuat pernyataan,



Grace Amazela Oeyadi

NIM.2210211220020

MOTO

Filipi 4:13

"Segala perkara dapat kutanggung di dalam Dia yang memberi kekuatan kepadaku."

Matius 19:26

"Bagi Allah segala sesuatu adalah mungkin."

Matius 6:34 (TB)

"Sebab itu janganlah kamu kuatir akan hari esok, karena hari esok mempunyai kesusahan sendiri. Kesusahan sehari cukuplah untuk sehari."

Amsal 23:18 (TB)

"Sebab masa depan ada, dan harapanmu tidak akan hilang."

PERSEMBAHAN

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, atas kasih, berkat, dan penyertaan-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Karya ilmiah yang sederhana ini dipersembahkan dengan penuh rasa cinta dan syukur untuk:

Papa dan Mama

Skripsi ini dipersembahkan untuk Papa dan Mama, **Suhendri** dan **Medayana**, yang telah membesarkan, merawat, dan mendidik saya dari kecil hingga sekarang. Terima kasih atas cinta, doa, dan dukungan yang tiada henti, baik secara moral maupun materi. Semoga Karya Kecil ini dapat menjadi kebanggaan Papa dan Mama sekaligus menjadi langkah awal dari banyak pencapaian yang membahagiakan kalian di masa depan. Semoga Tuhan selalu memberkati, menjaga, dan menyertai setiap langkah Papa dan Mama.

Dosen Pembimbing

Ucapan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada Ibu **Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.**, atas bimbingan, arahan, dan nasihat selama proses penyusunan skripsi ini. Terimakasih atas Dukungan dan pengarahannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Semoga Tuhan senantiasa memberkati Ibu beserta keluarga.

RINGKASAN

Grace Amazela Oeyadi. Desember 2025. **PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. 88 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

Sertifikat tanah sebagai alat bukti otentik seharusnya memberikan jaminan kepemilikan yang sah, namun dalam praktiknya masih sering ditemukan kasus tumpang tindih sertifikat yang menimbulkan sengketa. Kondisi tersebut tidak hanya mengganggu ketertiban hukum, tetapi juga berdampak pada aspek sosial dan ekonomi masyarakat. Di Kota Banjarmasin, fenomena tumpang tindih sertifikat tanah cukup signifikan sehingga menimbulkan kebutuhan untuk meneliti bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat tanah serta bentuk hasil penyelesaian yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin pada periode 2022–2025. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi teoritis bagi pengembangan ilmu hukum agraria sekaligus manfaat praktis bagi masyarakat dan instansi terkait dalam memahami mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Lokasi penelitian ditetapkan di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dengan sumber data primer berupa wawancara dan observasi, serta data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, literatur, dan dokumen resmi. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi lapangan dan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin telah mengikuti tahapan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, yaitu pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus. Kemudian bentuk hasil

penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan telah mengikuti 3 kriteria sesuai dengan Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, yaitu Kriteria Satu (K1), Kriteria Dua (K2), dan Kriteria Tiga (K3).



Grace Amazela Oeyadi. Desember 2025. **PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. 88 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

ABSTRAK

Sertifikat tanah sebagai alat bukti otentik seharusnya menjamin kepemilikan yang sah, namun dalam praktiknya masih sering terjadi tumpang tindih sertifikat yang menimbulkan sengketa. Kondisi ini tidak hanya mengganggu ketertiban hukum, tetapi juga berdampak pada aspek sosial dan ekonomi masyarakat. Di Kota Banjarmasin, fenomena tersebut cukup signifikan sehingga perlu diteliti mekanisme penyelesaiannya oleh Kantor Pertanahan. Penelitian ini bertujuan menganalisis proses dan bentuk penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin pada periode 2022–2025, dengan harapan memberikan kontribusi teoritis bagi pengembangan hukum agraria serta manfaat praktis bagi masyarakat dan instansi terkait.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif, berlokasi di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin. Data primer diperoleh melalui wawancara dan observasi, sedangkan data sekunder melalui peraturan perundang-undangan, literatur, dan dokumen resmi. Analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat tanah mengikuti tahapan sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, yaitu pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus. Bentuk hasil penyelesaian dilaksanakan berdasarkan tiga kriteria Pasal 17 peraturan tersebut, yakni Kriteria Satu (K1), Kriteria Dua (K2), dan Kriteria Tiga (K3).

Kata kunci (*keyword*): sertifikat tanah, tumpang tindih, sengketa pertanahan, kantor pertanahan kota banjarmasin, penyelesaian kasus.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada hadirat Tuhan Yesus Kristus, atas kasih, penyertaan, dan kebaikan-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul “PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN”.

Perjalanan menyelesaikan skripsi ini bukan proses yang mudah; ada hari-hari yang melelahkan, penuh keraguan, bahkan nyaris membuat penulis menyerah. Namun, di tengah seluruh pergumulan itu, Tuhan selalu menyediakan terang, kekuatan, dan pertolongan melalui banyak tangan-tangan baik.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Keterbatasan pengetahuan dan kemampuan menjadi tantangan tersendiri. Karena itu, penulis dengan senang hati menerima saran dan masukan dari berbagai pihak demi kebaikan dan penyempurnaan penulisan ini ke depannya.

Dengan penuh rasa hormat, penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat sekaligus Dosen Pembimbing Akademik, yang telah memberikan arahan serta perhatian selama perjalanan studi penulis di Fakultas Hukum ini.
2. Bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H.,M.H.** selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan layanan akademik dan administratif kepada penulis selama masa studi sampai saat ini.

3. Ibu **Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.**, selaku Dosen Pembimbing Skripsi, atas kesediaan, ketulusan, dan kesabaran dalam membimbing penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Seluruh **Bapak/Ibu Dosen Pengajar** di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, atas ilmu dan wawasan yang telah diberikan sepanjang masa studi penulis.
5. Seluruh staf administrasi, staf akademik, staf kemahasiswaan, staf umum, staf keuangan, serta staf perpustakaan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, atas pelayanan, bantuan, dan keramahan selama ini.
6. Kedua orang tua penulis, **Suhendri** dan **Medayana**, yang cinta dan kasihnya tak pernah berhenti mengalir. Terima kasih telah menjadi Orang tua hebat yang selalu mengusahakan dan memberikan semua yang terbaik untuk penulis. Doa dan dukungan Papa dan Mama menjadi sumber kekuatan disetiap langkah penulis untuk tetap semangat dan terus maju sampai di titik ini. Semoga Tuhan Yesus memelihara Papa dan Mama dengan kesehatan ,sukacita dan umur panjang, supaya bisa terus bersama dalam setiap perjalanan dan pencapaian di kehidupan penulis ke depan. Semoga penulis selalu dapat membanggakan Papa Mama, dan menunjukkan bahwa doa, kasih, dan pengorbanan Papa dan Mama tidak pernah sia-sia.
7. Kedua adik penulis, **Kent Immanuel Oeyadi** dan **Sean Yehezkiel Oeyadi**. Terima kasih atas dukungan, perhatian, dan keceriaan kalian yang selalu menemani penulis. Kehadiran kalian membuat penulis merasa tidak sendiri selama menyelesaikan skripsi ini.

8. Sepupu penulis dan pasangannya, **Amel** dan **Iyas** yang selalu memberikan dukungan, saran, dan semangat dalam menjalani proses penulisan ini.
9. Teman-teman seperjuangan: **Pina, Muna, Yasa, Gete, Rissa, dan Aliya.** Terima kasih karena tidak pernah meninggalkan penulis berjalan sendirian. terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dorongan dan perjuangan yang sama sama kita lakukan sampai kita bisa di titik ini.
10. Seluruh pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih atas kehadiran, bantuan, dan doa yang turut mengalir dalam proses penulisan ini.
11. Dan kepada diri sendiri, **Grace Amazela Oeyadi**, terima kasih telah bersabar dan terus berjuang melalui setiap tantangan. Terima kasih telah percaya dan mengandalkan Tuhan dalam setiap langkah, sehingga dapat menyelesaikan perjalanan ini dengan ketekunan dan hati yang penuh syukur.

Penulis berharap, skripsi ini tidak hanya menjadi pemenuhan akademik dalam Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, tetapi juga dapat memberikan manfaat, wawasan, serta inspirasi bagi pembaca dan peneliti lainnya.

Akhir kata, semoga segala kekurangan dalam skripsi ini dimaklumi, dan kiranya karya kecil ini dapat memberi nilai bagi bangsa, negara, dan perkembangan ilmu pengetahuan.

Banjarmasin, 23 Desember 2025

Penulis

Grace Amazela Oeyadi

2210211220020



DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	Error! Bookmark not defined.
RINGKASAN	ix
ABSTRAK.....	xi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xviii
DAFTAR GAMBAR.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Keaslian Penelitian	6
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	9
E. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Pengertian Hukum Pertanahan.....	12
B. Pengertian Sertifikat Tanah dan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah ...	17

C.	Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan	22
BAB III	METODE PENELITIAN	28
A.	Jenis Penelitian	28
B.	Sifat Penelitian.....	28
C.	Pendekatan Penelitian	29
D.	Lokasi Penelitian	29
E.	Jenis dan Sumber Data.....	29
F.	Teknik Pengumpulan Data.....	30
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	32
A.	Gambaran Objek dan Lokasi Penelitian.....	32
B.	Proses Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Yang Di Tangani Oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.....	35
C.	Bentuk Hasil Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Yang Di Tangani Oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	47
BAB V	PENUTUP.....	51
A.	Kesimpulan.....	51
B.	Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA		
RIWAYAT HIDUP		

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang (UU) Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 1.1 : Jumlah Kasus Sengketa Batas (Tumpang Tindih) Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.....	5
Gambar 4.1 : Lokasi Penelitian.....	32
Gambar 4.2 : Tampak Depan Bangunan Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	33
Gambar 4.3 : Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.....	34
Gambar 4.4 : Bagan Alur Proses Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.....	46

