

**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA TUMPANG TINDIH PADA  
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**



Diajukan Oleh:

**FINA SILVIA**

**NIM. 2110211320119**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI  
Banjarmasin, Mei 2025**

**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA TUMPANG TINDIH PADA  
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**



Diajukan Oleh :

**FINA SILVIA**

**NIM. 2110211320119**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI  
Banjarmasin, Mei 2025**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA TUMPANG TINDIH PADA  
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**

**SKRIPSI**

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

Diajukan oleh

**FINA SILVIA**

**NIM. 2110211320119**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI  
Banjarmasin, Mei 2025**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA TUMPANG  
TINDIH PADA KANTOR PERTANAHAN  
KOTA BANJARMASIN**

Diajukan oleh

**FINA SILVIA**

**NIM. 2110211320119**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan panitia penguji  
Pada hari Kamis tanggal 05 Juni 2025 dan  
Dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

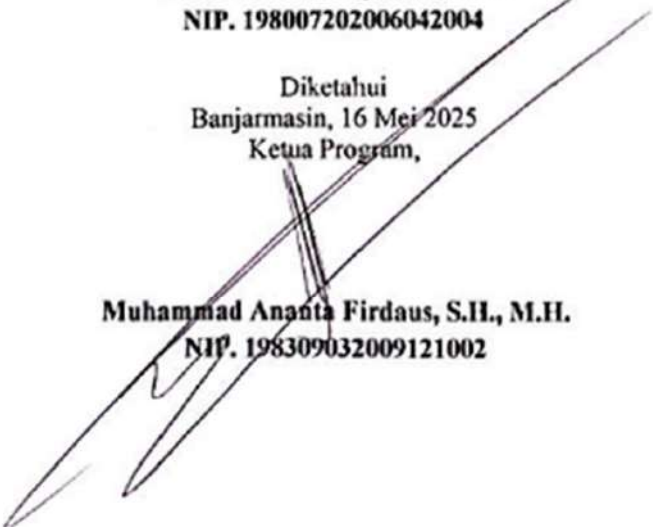
Pembimbing



**Indah Ramadhany, S.H., M.H**

**NIP. 198007202006042004**

Diketahui  
Banjarmasin, 16 Mei 2025  
Ketua Program,



**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**

**NIP. 198309032009121002**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA TUMPANG  
TINDIH PADA KANTOR PERTANAHAN  
KOTA BANJARMASIN**

Diajukan oleh

**FINA SILVIA**

**NIM. 2110211320119**

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan  
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 317/UN-0.1.11/SP/2025.  
Tanggal : 01 JUL 2025

Disahkan

Dean,



**Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H.**  
**NIP. 197506152003121001**

## **SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan  
di depan sidang panitian penguji

pada hari Kamis tanggal 5 Juni 2025  
dengan susunan Panitia Penguji

---

### **SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI**

Ketua : Dr. Noor Hafidah, S.H., M.Hum  
Sekretaris : Cindyva Thalia Mustika, S.H., M.H.  
Anggota : Indah Ramadhany, S.H., M.H.



Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 548/UN8.1.11/SP/2025

Tanggal : Banjarmasin, 02 Juni 2025

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fina Silvia  
Nomor Induk Mahasiswa : 2110211320119  
Tempat Tanggal Lahir : Martapura, 17 Juli 2003  
Program Kekhususan : Hukum Acara  
Bagian Hukum : Hukum Acara  
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

**“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA TUMPANG TINDIH  
PADA KANTOR PERTANAHAN 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 terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa proposal skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesajaranaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, Mei 2025

Yang Membuat Pernyataan



Fina Silvia

NIM. 2110211320119

## MOTTO

“Angin tidak berhembus untuk menggoyangkan pepohonan, melainkan menguji kekuatan akarnya.”

Ali bin Abi Thalib

## PERSEMBAHAN

**Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridho-Nya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan untuk orang-orang yang selalu memberikan dukungan selama penulisan skripsi dan senantiasa kebersamai :**

### **Orang Tua Tercinta,**

Sebagai tanda bukti, hormat dan sembah sujud ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada Ayah **Basrani** dan Ibuku tercinta **Herlina** yang telah merawat, menjaga, mendidik, kebersamai sejak kecil sampai dewasa menjadi anak yang terpelajar dan berguna bagi orang lain. Terimakasih terkhusus untuk ibuku tercinta, orang hebat yang selalu ada dan selalu menjadi penyemangat saya sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Terima kasih atas doa dan kasih sayang, motivasi, semangat, serta nasehat yang telah diberikan tiada hentinya kepada saya, ridhomu amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga ayah dan ibu yang tersayang selalu dalam lindungan Allah SWT. Setidaknya kelulusan ini mejadi langkah awal bagi ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan.

### **Kaka Tersayang**

Terimakasih kepada kakak ku **Heriyadi** tersayang yang sudah menjadi penyemangat selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, adanya kalian sangat amat dibutuhkan semoga menjadi orang yang baik dan berbakti kepada kedua orang tua.

### **Dosen Pembimbing Skripsi**

Terimakasih kepada ibu **Indah Ramadhany, S.H., M.H.** atas bimbingan dan nasehatnya selama ini hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan.



## RINGKASAN

Fina Silvia, Mei 2025. **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA TUMPANG TINDIH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 65 halaman. Pembimbing: Indah Ramadhany, S.H., M.H.

Sengketa tanah akibat tumpang tindih kepemilikan menjadi persoalan yang semakin marak seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan lahan di tengah terbatasnya ruang yang tersedia, khususnya di wilayah perkotaan seperti Kota Banjarmasin. Permasalahan ini muncul sebagai akibat dari lemahnya sistem administrasi pertanahan, batas-batas tanah yang tidak jelas, serta perubahan status kepemilikan yang tidak tercatat dengan baik. Hal tersebut menyebabkan konflik hukum dan sosial yang merugikan para pihak yang berkepentingan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tata cara penyelesaian sengketa tanah yang terjadi secara tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan proses penyelesaian tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan lapangan melalui wawancara langsung terhadap pejabat di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dan analisis terhadap regulasi yang relevan, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah dilakukan melalui tahapan verifikasi dokumen, klarifikasi terhadap para pihak yang bersengketa, serta mediasi sebagai jalur utama penyelesaian, yang didukung dengan penggunaan teknologi seperti pemetaan digital dan Sistem Informasi Geografis (SIG). Penyelesaian ini dinilai cukup efektif, dibuktikan dengan adanya tren penurunan jumlah kasus sengketa dari tahun 2022 hingga 2025.

Meskipun demikian, terdapat berbagai kendala yang menghambat proses penyelesaian sengketa tanah secara optimal. Kendala teknis meliputi

ketidaksesuaian antara data fisik di lapangan dengan data administratif; kendala administratif berupa keterbatasan jumlah mediator bersertifikat; kendala sosial seperti sikap para pihak yang tidak kooperatif dan cenderung egois; serta kendala hukum berupa keberadaan legalitas ganda atas satu objek tanah. Kendala-kendala tersebut menjadikan proses penyelesaian sengketa tidak selalu dapat diselesaikan melalui mediasi dan dalam beberapa kasus harus dilanjutkan melalui jalur litigasi. Meskipun demikian, upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin menunjukkan komitmen dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan memberikan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah secara optimal.



Fina Silvia, Mei 2025. **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA TUMPANG TINDIH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 61 halaman. Pembimbing: Indah Ramadhany, S.H., M.H.

### **ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini Untuk mengetahui mengenai tata cara penyelesaian sengketa tanah tumpang tindih pada kantor pertanahan Kota Banjarmasin dan Untuk mengetahui kendala dalam penyelesaian sengketa penguasaan tanah secara tumpang tindih pada kantor pertanahan Kota Banjarmasin. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yang merujuk pada latar belakang dan rumusan masalah yang diambil. Dalam penyusunan ini, peneliti mengumpulkan data secara langsung dari sumber pertama atau lokasi penelitian. Sumber data yang diperoleh adalah hasil dari penelitian di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dengan melakukan wawancara langsung terhadap Ketua atau staff yang ada di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin

Penelitian ini menunjukkan bahwa: **Pertama**, penyelesaian sengketa tanah tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin telah dijalankan sesuai Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 dan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, melalui verifikasi dokumen, klarifikasi pihak terkait, serta mediasi sebagai solusi utama dengan dukungan pemetaan digital dan SIG. **Kedua**, kendala teknis berupa ketidaksesuaian data, kendala administratif karena keterbatasan mediator, serta sikap tidak kooperatif dan legalitas ganda memperlambat proses penyelesaian, sehingga digitalisasi dan peningkatan SDM menjadi kebutuhan mendesak.

**Kata Kunci: Tumpang Tindih, Sengketa Tanah, Kota Banjarmasin**

## UCAPAN TERIMA KASIH

*Bismillahirrahmanirrahim*

*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.*

Segala puji dan syukur peneliti ucapkan kehadiran Allah SWT, atas segala berkah, rahmat, dan karunia-Nya yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pengalaman, kekuatan, kesabaran, dan kesempatan kepada peneliti sehingga mampu menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini tidak akan berhasil dan selesai tanpa adanya bantuan, dorongan, dukungan, dan juga masukan serta bimbingan dari berbagai pihak. Dengan rasa syukur dan juga penuh hormat peneliti mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan kesehatan, ketabahan, perlindungan dan kemudahan dalam berbagai hal;
2. Surgaku, Ibunda tercinta **Herlina**. Terimakasih atas segala doa dan dukungan ibu yang selalu menyertai peneliti, terimakasih atas segala kasih sayang dan cinta yang ibu berikan kepada saya sejak kecil, terimakasih ibu sudah menjadi penguat saya dalam menghadapi segala rintangan hidup, orang yang selalu menguasai agar selalu memberikan yang terbaik dalam hidup saya, yang mengajarkan saya arti kesabaran yang seluas-luasnya. Orang yang selalu ingin saya bahagiakan dan usahakan. Terimakasih sudah menjadi ibuku yang cantik dan berhati murni;
3. Ayahanda **Basrani**, terimakasih untuk kasih sayang dan cinta yang diberikan saat kecil, terimakasih saya ucapkan kepada ayah yang telah memberikan pembelajaran dan luka dalam hidupku namun ada hikmah

dibaliknya yang peneliti dapat yaitu kekuatan dan kesabaran yang besar dalam menjalani hidup walau tanpa dukungan seorang ayah;

4. Kakak tersayang **Heriyadi**, terimakasih atas dukungan dan doa yang selalu menyertai dalam perjalanan hidup peneliti;
5. Kakek dan nenek tersayang, **H. Asmuri** dan **Hj. Aslian**, terimakasih untuk orang tua kedua saya yang membesarkan dan merawatku sejak saya kecil, memberikan moral-moral hidup yang baik untuk hidup saya, terimakasih sudah menggantikan kedua orang tua saya untuk merawat saya dari kecil sampai sekarang ini, yang telah memberikan doa dan dukungan yang tulus untuk saya;
6. Tante Tersayang, **Mahrinawati** terimakasih atas dukungan dan doa yang tulus kepada saya, terimakasih telah ikut merawat dan menjaga saya sedari kecil, terimakasih sudah sangat mendukung dan memberikan yang terbaik untuk saya dalam hidup. Terimakasih atas segala dukungan yang tante berikan kepada saya;
7. Yang terhormat bapak **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima skripsi ini untuk diajukan dan dipertahankan dihadapan para penguji skripsi;
8. Yang terhormat ibu **Indah Ramadhany, S.H., M.H.**, selaku pembimbing skripsi, yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini;

9. Yang terhormat bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini ;
10. Ibu **Tiya Erniyati, S.H., M.H.**, Selaku Dosen Pembimbing akademik yang telah membantu memberikan arahan dalam menyurur rancana studi hingga kepada penulis;
11. Ibu **Masrofah, S.H., M.H.** Selaku kepala seksi pengendalian dan penanganan sengketa selaku yang telah meluangkan waktu untuk memberikan informasi dan wawasan penting dalam proses penelitian ini;
12. Yang terhormat seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah berjasa memberikan banyak ilmu pengetahuan kepada peneliti selama menempuh pendidikan di Universitas Lambung Mangkurat ini;
13. Seluruh Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membantu peneliti dalam hal akademik perkuliahan.
14. Kepada teman seperjuangan **Nur Anjalia** yang menemani peneliti dari awal penulisan skripsi ini, menemani prosesnya membuat skripsi ini dengan tenaganya dalam penelitian yang senantiasa selalu memberikan dorongannya dan semangatnya kepada peneliti untuk menyelesaikan penelitian ini sampai akhir,
15. Kepada sahabat sekaligus keluarga **Auliatun Nisa** yang selalu memberikan dukungan dan selalu mendengarkan curhatan peneliti selama ini;

16. Kepada **sahabat seperjuangan yang saya anggap sudah menjadi keluarga saya disini Muhammad Daffa Attahilah, Muhammad Abid, Muhammad Banun Mahesa, Gina Kamila, Lavenia Juliastien, Salwa Salsabela Nur Hafizah, dan Thoriq Gibril Riswandi Mandar**, yang sudah membuat masa perkuliahan saya menjadi sangat berarti;
17. Kepada **sahabat satu bimbingan saya Shofa Nur Rizka Sholeha, Annisa Noor Maulida, Claudia Annisa, dan Nazwa Amalia Putri** yang telah memberikan dukungan dengan pengetahuan dan informasi terkait penelitian ini.
18. Semua Rekan seperjuangan penulis di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Khususnya Angkatan 2021 yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.
19. Seseorang yang pernah bersama saya, yang namanya tidak bisa saya sebutkan. Terimakasih telah menemani penulis dalam keadaan senang maupun sedih, terimakasih selalu mendengar keluh kesah yang tiada habisnya, terimakasih pernah ada untuk mendukung dan meluangkan waktu dan tenaganya dalam penelitian ini, terimakasih selalu memberikan semangat dan memotivasi kepada saya. Walau tidak bisa menemani peneliti menyelesaikan penulisannya sampai akhir namun kontribusinya dalam penelitian juga hal yang berharga bagi peneliti. Terimakasih karena telah menemani saya di dua tahun perkuliahan.

Peneliti sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacita dan tangan terbuka akan menerima

saran dan juga masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk menyempurnakan kekurangan dalam skripsi ini, setidaknya untuk memenuhi syarat mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Banjarmasin, Mei 2025



Fina Silvia



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL LUAR .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN JUDUL DAN PERSYARATAN GELAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....</b>	<b>xx</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Keaslian Penelitian.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	9
E. Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Penguasaan Tanah .....	13
B. Tinjauan Umum Tanah .....	17
C. Tinjauan Umum Sertifikat Ganda atau <i>Overlapping</i> .....	24
D. Tinjauan Umum Sengketa Pertanahan.....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
A. Jenis Penelitian.....	31
B. Sifat Penelitian .....	31
C. Lokasi Penelitian.....	32
D. Sumber Data.....	32
E. Populasi dan Sampel .....	34
F. Sampel dan Teknik Sampling .....	34
G. Teknik Pengumpulan Data.....	34
H. Pengolahan dan Analisis Data .....	35
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>36</b>

A. Gambaran Umum.....	36
B. Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah secara Tumpang Tindih di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.....	44
C. Kendala dalam Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah secara Tumpang Tindih di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.....	54
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>59</b>
A. Simpulan .....	59
B. Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP</b>	



## **DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

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

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

Peraturan Pemerintahan Nomor 18 Tahun 2021 tentang tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

