



UPAYA PENANGANAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) SERTIFIKAT HAK TERHADAP SUATU BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGASEM

I Gusti Putu Ery Aditya Purna¹, Komang Febrinayanti Dantes², Muhamad Jodi Setianto³

Universitas Pendidikan Ganesha¹, Universitas Pendidikan Ganesha², Universitas Pendidikan Ganesha³

E-mail : ery@undiksha.ac.id¹, febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id², jodi.setianto@undiksha.ac.id³

Info Artikel

Masuk: 16 Mei 2023

Diterima: 24 Juli 2023

Terbit: 1 Oktober 2023

Keywords:

Land Rights, Land, Disputes, Overlapping

Abstract

Land is the object most prone to disputes, and the large number of disputes occurring today is due to various social issues, one of which is overlapping disputes regarding ownership rights to a particular piece of land. This study was conducted with the aim of understanding the process of resolving overlapping land disputes at the Karangasem District Land Office. This study aims to determine (1) the handling of overlapping disputes over land ownership rights at the Karangasem District Land Office and (2) the factors causing overlapping disputes over land ownership rights at the Karangasem District Land Office. This study applies an empirical legal research method with a descriptive approach. The sample was selected using non-probability sampling through purposive sampling, which is the selection of research subjects considered representative of the study population. The data obtained was then processed and analyzed using qualitative-descriptive methods. The results of the study indicate that the main cause of overlapping land title certificates is administrative flaws, and the process of resolving such disputes at the Karangasem District Land Office refers to Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Regulation No. 21 of 2020 on the

| | |
|---|--|
| | <i>Handling and Resolution of Land Cases.</i> |
| Kata kunci: | Abstrak |
| <i>Hak Bidang Tanah, Pertanahan, Sengketa, Tumpang Tindih</i> | <p>Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, banyaknya sengketa yang terjadi saat ini disebabkan karena berbagai macam persoalan masyarakat salah satunya yaitu sengketa (<i>overlapping</i>) mengenai kepemilikan hak terhadap suatu bidang tanah. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi tumpang tindih (<i>overlapping</i>) di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) penanganan sengketa tumpang tindih (<i>overlapping</i>) sertifikat hak terhadap suatu bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem dan (2) faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih (<i>overlapping</i>) sertifikat hak terhadap suatu bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem. Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif. Sampel dipilih menggunakan teknik Non-Probability Sampling melalui Purposive Sampling, yakni penunjukan subjek penelitian yang dianggap representatif bagi populasi studi. Data yang diperoleh selanjutnya diolah dan dianalisis secara kualitatif-deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab utama terjadinya tumpang tindih (<i>overlapping</i>) sertifikat hak atas tanah adalah cacat administrasi, dan proses penyelesaian sengketa tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.</p> |
| <p>Corresponding Author: <i>I Gusti Putu Ery Aditya Purna</i> E-mail: ery@undiksha.ac.id</p> | |
| | <i>@Copyright 2023</i> |

Pendahuluan

Tanah, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, didefinisikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas yang menjadi tempat berbagai aktivitas manusia (KBBI). Sebagai sumber daya utama, tanah sering kali menimbulkan konflik kepentingan apabila kepastian hukumnya lemah.¹ Dalam konteks agraria, Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa permukaan bumi yang disebut tanah dapat dimiliki secara perseorangan maupun bersama badan hukum². Dengan demikian, pengaturan tanah memerlukan landasan hukum yang kuat agar tidak menimbulkan sengketa.

Sejarah hukum agraria di Indonesia menunjukkan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berperan penting sebagai upaya unifikasi hukum pertanahan, memberikan fondasi untuk pendaftaran tanah secara rechts-kadaster.³ Namun, praktik tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak atas tanah sering kali mengganggu kepastian hukum yang dijamin UUPA Pasal 19 tentang pendaftaran tanah.⁴ BPN, melalui Kantor Pertanahan, ditugaskan menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak yang sah, sehingga ketepatan data fisik dan yuridis menjadi mutlak. Ketidaksesuaian data dalam sertifikat akan menurunkan kekuatan pembuktian dan menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang hak.

Dalam ranah sosial, tanah memiliki peran fundamental sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian masyarakat, terutama di negara agraris seperti Indonesia.⁵ Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekadar penggunaan fisik, melainkan juga keterikatan emosional dan budaya. Ketidakpastian kepemilikan tanah dapat merusak tatanan sosial dan ekonomi, karena tanah sering dijadikan modal utama dalam berbagai aktivitas. Oleh sebab itu, upaya perlindungan dan pengelolaan tanah perlu melibatkan pendekatan komprehensif.

¹ Wangi, N. K. P. S. S., Dantes, K. F., & Sudiatmaka, K. (2023). Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(3), 112-121.

² Limbong, Bernhard. (2017). *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: MargarethaPustaka.

³ Hidayat, R. A. (2016). Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(2).

⁴ Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.

⁵ Kemalasari, A. (2013). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah. *Diponegoro Law Journal*, 2(3), 1-11.

Persaingan untuk menguasai tanah terkadang memicu tindakan melawan hukum, seperti penggunaan sertifikat palsu atau manipulasi data buku tanah. Sertifikat yang memuat data tidak akurat menyebabkan konflik antar pemegang hak, karena masing-masing pihak berusaha membuktikan klaimnya. Dampaknya, sengketa pertanahan tidak hanya melibatkan aspek hukum administrasi, tetapi juga dimensi sosial dan budaya. Oleh karena itu, perlunya mekanisme penyelesaian yang efektif semakin mendesak.⁶

Seiring berkembangnya dinamika ekonomi, sosial, dan politik, kompleksitas sengketa pertanahan meningkat, baik dari jumlah maupun sifat kasus.⁷ Konflik sering kali berlanjut hingga antar ahli waris, memicu perselisihan berkepanjangan di tingkat keluarga.⁸ Para pihak bersaing menegaskan prioritas hak, sehingga penyelesaian administrasi saja kerap tidak memadai⁹ Hal ini sejalan dengan semakin sempitnya lahan yang tersedia akibat pertumbuhan penduduk, menuntut kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak.¹⁰

Secara konstitusional, UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai negara untuk kemakmuran rakyat. UUPA selanjutnya mengatur hak-hak atas tanah yang dapat dipegang oleh warga negara dan badan hukum, meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain. Hak-hak ini merupakan wujud implementasi prinsip penguasaan negara atas tanah demi kesejahteraan umum. Kejelasan jenis dan ruang lingkup hak sangat penting untuk menghindari tumpang tindih klaim.

Pendaftaran tanah sebagai upaya menjamin kepastian hukum diatur dalam UUPA Pasal 19 dan dilaksanakan melalui PP No. 10 Tahun 1961, lalu diperbarui dengan PP No. 24 Tahun 1997 sesuai kebutuhan perkembangan dan kompleksitas persoalan pertanahan¹¹. Proses ini mengumpulkan data fisik dan yuridis bidang

⁶ Fatatun, I. D. (2016). *KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHANKABUPATEN SLEMAN TAHUN 2014-2015* (Doctoral dissertation, UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA).

⁷ Syarief, Elza. (2020). *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta: PT. Gramedia.

⁸ Murad, R. (2018). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.

⁹ Isnur, Eko Yulian. (2019). *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah DanTanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

¹⁰ Hidayat, R. A. (2016). Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(2).

¹¹ Supriadi, (2015). *Hukum Agraria. Ed. 1. Cet. 6*. Jakarta: Sinar Grafika.

tanah untuk diterbitkannya sertifikat alat bukti hak yang sah. Adanya kesalahan prosedur, obyek, atau data pengukuran dapat memunculkan sertifikat (*overlapping*), sehingga menurunkan kepercayaan publik¹². Oleh sebab itu, akurasi dan transparansi proses pendaftaran menjadi kunci.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, terdapat beberapa persyaratan esensial untuk memastikan kepastian hukum, antara lain¹³

1. Peta kadastral harus dapat digunakan untuk rekonstruksi di lapangan dan menggambarkan batas-batas yang sah berdasarkan hak;
2. Daftar ukur berfungsi sebagai bukti bahwa pemegang hak tercatat secara sah;
3. Setiap hak atas tanah beserta peralihannya wajib didaftarkan.

Di Kabupaten Karangasem, terjadi 18 pengaduan sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah sepanjang tahun 2024 yang dilaporkan Kantor Pertanahan setempat. Adapun data penanganan pengaduan tumpang tindih (*Overlapping*) di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem tahun 2024:

Tabel 1.
Rekapitulasi Jumlah Penanganan Pengaduan Tumpang Tindih (*Overlapping*)

| No | Jumlah | Jenis Pengaduan | Tindak Lanjut | Keterangan | Status |
|----|--------|--|---|---|--|
| 1. | 6 | Tumpang Tindih antara Sertifikat Hak Milik Perorangan dengan Sertifikat Hak Milik Perorangan | Penanganan Sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 | Tumpang Tindih Antara Ahli Waris | Selesai dengan pelepasan salah satu SHM oleh ahli waris sesuai ketentuan |
| 2. | 5 | Tumpang Tindih antara Sertifikat Hak Milik Perorangan dengan Sertifikat | Penanganan Sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN | Tumpang Tindih Antara Pemegang Sertifikat | Selesai dengan Perbaikan Lokasi Sertipikat |

¹² Rizqi, A. A. (2018). Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang). *Notarius*, 11(2), 141-145.

¹³ Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A., 2021. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9(3), 905-916.

| | | | | | |
|----|---|--|---|---|---|
| | | Hak Milik Perorangan | Nomor 21 Tahun 2020 | | berdasarkan hasil penelitian lapangan |
| 3. | 5 | Tumpang Tindih antara Sertifikat Hak Milik Perorangan dengan Sertifikat Hak Milik Perorangan | Penanganan Sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 | Tumpang Tindih Antara Pemegang Sertifikat | Selesai dengan Permohonan Penataan Batas oleh pemegang SHM |
| 4. | 2 | Tumpang Tindih antara Sertifikat Hak Milik Perorangan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Perorangan | Penanganan Sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 | Tumpang Tindih Antara Pemegang Sertifikat | Selesai dengan Permohonan Penataan Batas Oleh pemegang Sertifikat HGB |

Sumber : Data (*Overlapping*) Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem

Jenis sengketa meliputi overlap antara SHM perorangan, hak guna bangunan, serta permasalahan waris, yang penanganannya diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020. Sertifikat ganda sering dibatalkan langsung oleh Kantor Pertanahan, namun perhatian seksi pengukuran terhadap pencegahan (*overlapping*) masih kurang.

Berdasarkan paparan tersebut, penelitian ini difokuskan untuk menganalisis upaya penanganan sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak terhadap suatu bidang tanah, serta faktor penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak terhadap suatu bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat judul "**UPAYA PENANGANAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) SERTIFIKAT HAK TERHADAP SUATU BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGASEM**".

Pembahasan

A. Upaya Penanganan Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertifikat Hak Terhadap Suatu Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem

Penanganan sengketa pertanahan pada dasarnya mengikuti pola penyelesaian sengketa perdata, di mana upaya awal dilakukan melalui mediasi informal sebelum akhirnya berujung pada mekanisme litigasi di pengadilan. Di Kabupaten Karangasem, Kantor Pertanahan mengambil peran sebagai fasilitator yang memfokuskan pada mediasi antar pihak yang bersengketa, meski tanpa menghilangkan hak salah satu pihak untuk menempuh jalur hukum apabila upaya damai tidak membuahkan hasil. Mekanisme ini memastikan bahwa konflik tumpang tindih sertifikat dapat diselesaikan lebih cepat, murah, dan dengan nuansa kearifan lokal. Meskipun demikian, klien tetap memiliki opsi untuk mengajukan gugatan apabila mediasi gagal mencapai kesepakatan.

Secara struktural, penanganan sengketa di BPN dilaksanakan oleh Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum di tingkat pusat, Kantor Wilayah BPN Provinsi, dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan di tingkat kabupaten/kota. Sesuai PMNA/KBPN No. 3 Tahun 2011, dibentuk pula Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan yang mendukung fungsi tersebut secara fungsional. Pada tingkat Kabupaten Karangasem, Sub Seksi Sengketa dan Konflik serta Sub Seksi Perkara berada di bawah Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara, dengan dipimpin seorang Kepala Seksi yang mengkoordinasikan seluruh proses penanganan. Struktur ini dirancang agar setiap tahapan mulai dari pengaduan hingga rekomendasi keputusan dapat dikelola secara sistematis dan terintegrasi.¹⁴

Tahap pertama dalam prosedur penanganan adalah Pengaduan, di mana pihak yang merasa dirugikan mengajukan keberatan terhadap penerbitan atau status sertifikat yang tumpang tindih.¹⁵ Pengaduan ini mencakup uraian fakta serta tuntutan yang diajukan kepada pejabat BPN setempat. Dokumen pengaduan lalu diverifikasi secara administrasi dan dikaji relevansinya dengan peraturan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan. Keabsahan pengaduan menjadi dasar bagi kelanjutan ke tahap berikutnya atau penolakan jika

¹⁴ Kemalasari, A. (2013). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah. *Diponegoro Law Journal*, 2(3), 1-11.

¹⁵ Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.

ditemukan tidak beralasan.

Setelah pengaduan dinyatakan layak diproses, dilakukan Penelitian dan Pengumpulan Data yang meliputi verifikasi berkas administrasi serta observasi fisik di lapangan. Data fisik mencakup peta tematik, kadastral, dan bukti visual lain yang menunjukkan letak, batas, dan kondisi tanah. Secara yuridis, dikumpulkan pula akta perolehan, alas hak, serta dokumen peradilan terkait objek sengketa. Hasil penelitian ini menjadi dasar laporan yang memuat tipologi, akar masalah, serta riwayat kepemilikan tanah.¹⁶

Pada tahap Pencegahan, Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran atau penghentian sementara segala bentuk perubahan data sertifikat. Langkah ini ditujukan untuk melindungi hak-hak pihak yang bersengketa dan mencegah terbitnya dokumen baru hingga perkara tuntas. Kepala Kantor Pertanahan berwenang menetapkan status blokir berdasarkan rekomendasi hasil penelitian awal. Dengan demikian, potensi manipulasi data dan pelepasan hak secara sepihak dapat diminimalisir.

Upaya Musyawarah dilakukan sebagai bentuk penyelesaian kekeluargaan di mana Kantor Pertanahan berperan netral sebagai mediator. Dalam proses ini, mediator tidak memihak dan tidak memberikan tekanan kepada salah satu pihak, melainkan memfasilitasi dialog agar tercapai titik temu. Musyawarah sering kali diwarnai peninjauan dokumen dan pemaparan fakta lapangan oleh masing-masing pihak. Jika kesepakatan tercapai, maka ditandatangani nota kesepahaman yang dapat dijadikan dasar untuk proses administratif selanjutnya.

Adapun Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara menjadi opsi apabila musyawarah dan mediasi tidak menyelesaikan sengketa. Kepala BPN dapat membatalkan atau mencabut SK atas nama negara yang sebelumnya dianggap merugikan pihak tertentu. Proses ini dikelola oleh Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara dengan dibantu Sub Seksi Sengketa dan Sub Seksi Perkara, yang masing-masing dipimpin kasubsi. Staf pendukung

¹⁶ Isnur, Eko Yulian. (2019). *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah DanTanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

kemudian menyiapkan dokumen pembatalan hingga terbitnya keputusan baru yang sesuai.

Mediasi di Kantor Pertanahan difokuskan pada perekat konsensus antar pihak, dengan mediator bersifat netral dan independen. Apabila dalam mediasi ditemukan titik temu, dibuat perjanjian bersama dan didaftarkan ke pengadilan sebagai perwujudan itikad baik. Namun, jika mediasi tidak membuahkan hasil, mediator memberikan anjuran tertulis sebagai rekomendasi penyelesaian. Kegagalan menindaklanjuti anjuran ini memberi ruang bagi para pihak untuk melayangkan gugatan resmi ke pengadilan negeri.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 21/2020, penanganan sertifikat ganda mengikuti tujuh tahapan formal. Tahap Pengkajian Kasus meliputi telaah judul, pokok permasalahan, riwayat kasus, dan klasifikasi sengketa. Selanjutnya, Gelar Awal bertujuan merumuskan rencana penanganan, menentukan peraturan yang berlaku, serta menyusun target dan waktu penyelesaian. Hasil gelar awal juga memandu koordinasi dengan instansi lain jika diperlukan.

Tahapan berikutnya adalah Penelitian lapangan dan yuridis yang melengkapi data fisik, yuridis, dan keterangan saksi. Setelah itu dilaksanakan Ekspos Hasil Penelitian untuk memverifikasi kecocokan bukti dengan pengaduan serta mengarahkan langkah perbaikan berkas. Rapat Koordinasi melibatkan ahli atau instansi terkait guna memperoleh rekomendasi tambahan atau petunjuk data. Proses Gelar Akhir kemudian mengevaluasi kesesuaian bukti dan ketentuan hukum sebelum pengambilan keputusan akhir, yang selanjutnya dituangkan dalam rekomendasi Penyelesaian Kasus sesuai kriteria yang telah ditetapkan. Seluruh rangkaian ini dirancang agar penanganan sengketa (*overlapping*) sertifikat berjalan sistematis, adil, dan sesuai peraturan perundang-undangan.¹⁷

B. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertifikat Hak Terhadap Suatu Bidang Tanah di Kantor Pertanahan

¹⁷ Limbong, Bernhard. (2017). *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Margaretha Pustaka. Murad, R. (2018).

Kabupaten Karangasem

Penerbitan sertifikat hak atas tanah memerlukan ketelitian tinggi agar tidak terjadi tumpang tindih hak yang mengganggu kepastian hukum. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem, perbedaan jenis hak yang diterbitkan pada bidang tanah sama tanpa penyelarasan peta dasar memicu sengketa (*overlapping*). Seandainya pemetaan awal dilaksanakan dengan akurat dan penelitian riwayat tanah di desa terkait diperdalam, potensi (*overlapping*) dapat diminimalkan. Proses penyelidikan meliputi verifikasi dokumen, wawancara dengan aparat desa, dan pengecekan batas fisik di lapangan. Dengan demikian, integrasi peta cadastral dan data yuridis menjadi krusial dalam mencegah sertifikat ganda.

Kompleksitas sengketa pertanahan tidak hanya soal administrasi, namun juga mempengaruhi aspek politik, sosial, dan budaya masyarakat setempat¹⁸. Sengketa sertifikat ganda sering kali berakar pada ketidakjelasan status hak, letak, dan luas bidang tanah, yang berimplikasi pada perselisihan nilai ganti rugi dan pemilikan lahan. Ketika dua pihak memegang sertifikat atas satu bidang tanah, rasa keadilan menjadi terganggu dan memicu ketegangan sosial. Oleh karena itu, upaya mitigasi harus melibatkan pemangku kepentingan lokal untuk menyamakan persepsi akan titik-titik batas. Strategi partisipatif ini memperkuat legitimasi keputusan pertanahan.

Penyebab sengketa pertanahan dapat dikelompokkan dalam faktor hukum dan non-hukum. Secara umum, regulasi pertanahan yang masih belum sepenuhnya menanamkan nilai Pancasila dan substansi Pasal 33 UUD 1945 memicu celah interpretasi hukum¹⁹. Tumpang tindih peradilan antara peradilan perdata, pidana, dan tata usaha negara menimbulkan inkonsistensi putusan dalam perkara pertanahan²⁰. Selain itu, birokrasi pengadilan yang berbelit serta lama waktu penyelesaian menambah beban para pihak untuk mencari keadilan. Akibatnya, upaya administrasi sering terhenti pada mekanisme formal tanpa

¹⁸ Isnur, Eko Yulian. (2019). *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah DanTanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

¹⁹ Abdussamad, H. Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV. Syakir Media Press.

²⁰ Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

menyentuh substansi nilai keadilan.

Dalam ranah non-hukum, peralihan fungsi lahan pertanian menjadi permukiman atau kawasan komersial berdampak pada peningkatan sengketa tumpang tindih. Pertumbuhan penduduk dan kebutuhan ruang hidup yang kian mendesak memaksa pencarian lahan baru di atas tanah yang sudah bersertifikat. Nilai ekonomis tanah yang melonjak sejak era Orde Baru semakin menggeser orientasi sosial ke ranah investasi dan bisnis, sehingga menimbulkan klaim berlapis dari pihak berkepentingan. Kesadaran masyarakat yang meningkat turut mempengaruhi pola pikir bahwa tanah adalah sarana ekonomi, bukan sekadar sumber produksi. Fenomena ini memperkuat urgensi pengelolaan tata ruang yang terpadu.²¹

Dalam konteks kemiskinan pedesaan, banyak petani yang tidak memegang sertifikat hak atas tanah sehingga rentan terhadap klaim (*overlapping*). Struktur penguasaan tanah yang tidak merata membuat sebagian besar petani menggarap lahan tanpa kepastian hak milik. Ketika terjadi sengketa, mereka kesulitan membuktikan kepemilikan di hadapan aparat hukum karena tidak adanya dokumen yuridis yang sah. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum atas subjek lemah perlu diperkuat melalui pemerataan sertifikasi²². Sertifikat yang jelas dapat menjadi alat bukti kuat di pengadilan dan mengurangi risiko tumpang tindih.

Secara khusus, sengketa penguasaan dan kepemilikan sering diawali dari perbedaan persepsi mengenai status tanah apakah masih bersifat hak pakai atau hak milik penuh. Proses penetapan dan pendaftaran hak yang kurang transparan memunculkan asumsi tidak sahnya sertifikat yang diterbitkan. Selain itu, kesalahan penggambaran batas bidang tanah di peta cadastral dapat menimbulkan klaim ganda²³. Kasus ganti rugi tanah partikelir dan tanah ulayat juga menambah dimensi konflik apabila pihak adat maupun korporasi sama-

²¹ Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.

²² Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.

²³ Ishaq, H. (2020). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.

sama mengklaim hak atas bidang yang sama. Keberagaman jenis sengketa memerlukan pendekatan penanganan yang disesuaikan sifat dan substansi permasalahan.

Faktor lain penyebab terbitnya sertifikat tumpang tindih adalah belum terbentuknya peta pendaftaran yang lengkap atau belum adanya basis data terpadu. Sertifikat sementara yang tidak mencantumkan batas dan luas bidang secara pasti memunculkan ketidakjelasan status hak. Dalam beberapa kasus, satu bidang tanah digambarkan pada lebih dari satu lembar peta, sehingga data letak menjadi rancu. Kondisi ini diperparah oleh kurangnya sistem inventarisasi sertifikat lama yang belum terdigitalisasi. Tanpa basis data terintegrasi, Kantor Pertanahan kesulitan mendeteksi (*overlapping*) saat permohonan sertifikat baru diajukan.²⁴

Human error dari petugas pendaftaran juga menjadi penyumbang sengketa (*overlapping*). Kelalaian dalam memeriksa dokumen yuridis dan fisik dapat menyebabkan penerbitan sertifikat. Selain itu, itikad tidak baik dari pemohon yang sengaja menunjukkan batas tidak sesuai kenyataan lapangan makin memperumit proses validasi. Tugas Badan Pertanahan Nasional hanya merekam batas yang ditunjukkan pemohon dan persetujuan tetangga (*contradictoire delimitatie*), sehingga ruang manipulasi masih terbuka. Penguatan prosedur verifikasi lapangan dan audit internal pendaftaran perlu mendapat perhatian serius.²⁵

Kesalahan pemilik tanah sendiri turut memicu tumpang tindih sertifikat ketika mereka lalai menjaga dan memanfaatkan tanah miliknya.²⁶ Ada kalanya tanah dikuasai oleh orang lain karena pemilik asli tidak pernah melakukan pengecekan atau pembaruan data. Seiring berjalannya waktu, para penguasanya mengklaim kepemilikan dan memohon sertifikat atas tanah yang bukan haknya. Kejadian ini menunjukkan pentingnya kesadaran pemilik untuk secara aktif mengontrol status tanahnya di kantor pertanahan.²⁷ Upaya edukasi

²⁴ Santoso, Urip. (2017). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Surabaya: Prenada Media Group.

²⁵ Santoso, Urip. (2017). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Surabaya: Prenada Media Group.

²⁶ Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

²⁷ Rizqi, A. A. (2018). Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Semarang). *Notarius*, 11(2), 141-145.

dan sosialisasi kepada masyarakat pemilik hak menjadi langkah preventif yang penting.²⁸

Kondisi data pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem saat ini masih menyisakan tantangan akibat kurangnya sistematis pencatatan. Meskipun telah dilakukan perbaikan, masih banyak sertifikat lama yang belum terinventarisasi dengan baik. Hal ini meningkatkan peluang munculnya (*overlapping*) ketika penerbitan sertifikat baru. Pendaftaran tanah yang sistematis dan digitalisasi peta cadastral menjadi keniscayaan untuk memastikan satu sertifikat hanya untuk satu bidang tanah saja. Kejelasan data fisik dan yuridis akan memperkuat kepastian hukum bagi pemegang hak dan meminimalkan sengketa di masa mendatang.

Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disusun kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa penanganan sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas suatu bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem dilakukan melalui beberapa upaya. Pertama, Kantor Pertanahan berupaya memfasilitasi proses mediasi dengan menekankan itikad baik setiap pihak yang bersengketa untuk bermusyawarah. Kedua, secara internal instansi tersebut menunjuk mediator yang memiliki pengetahuan dan kompetensi memadai guna memimpin jalannya mediasi penyelesaian sengketa tanah. Keberhasilan pendekatan ini sangat bergantung pada kesungguhan niat para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan tanah yang mereka hadapi. Apabila upaya mediasi tidak membuahkan hasil, maka penyelesaian sengketa akan dilanjutkan melalui jalur peradilan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
2. Bahwa faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten

²⁸ Suteki, & Taufani, G. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*. Depok: Rajawali Pers.

Karangasem antara lain, objek bidang tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah, batas-batas bidang tanah tidak sesuai batas lokasi dalam peta pengukuran tanah, ketidakpahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikat hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya, kelalaian atau kekeliruan dalam penunjukan batas oleh si pemilik tanah, dan adanya oknum mafia tanah. Adapun penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak atas tanah dapat melalui proses non-litigasi dan litigasi dengan menempuh proses peradilan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdussamad, H. Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV. Syakir Media Press.
- Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Ishaq, H. (2020). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.
- Isnur, Eko Yulian. (2019). *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Limbong, Bernhard. (2017). *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: MargarethaPustaka.
- Murad, R. (2018). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Santoso, Urip. (2017). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Surabaya: Prenada Media Group.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Supriadi, (2015). *Hukum Agraria. Ed. 1. Cet. 6*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki, & Taufani, G. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*. Depok: Rajawali Pers.
- Syarief, Elza. (2020). *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta: PT. Gramedia.

Jurnal/Artikel

- Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A., 2021. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9(3), 905-916.
- Hidayat, R. A. (2016). Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(2).
- Kemalasari, A. (2013). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah. *Diponegoro Law Journal*, 2(3), 1-11.
- Pradipta, I. K. K., Dantes, K. F., & Sudiarmaka, K. (2020). Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem Terhadap Sengketa Pensertifikatan Tanah Ditinjau Berdasarkan Uu No 5 Tahun 1960/Undang-Undang Pokok Agraria Di Desa Adat Padangbai (Studi Kasus Sengketa Pensertifikatan Tanah Antara PT ASDP Dengan Desa Adat Padangbai). *Jurnal Komunitas Yustisia*, 3(3), 220-229.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.
- Rizqi, A. A. (2018). Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang). *Notarius*, 11(2), 141-145.
- Wangi, N. K. P. S. S., Dantes, K. F., & Sudiarmaka, K. (2023). Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(3), 112-121.

Skripsi/Tesis/Disertasi

Fataton, I. D. (2016). *KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHANKABUPATEN SLEMAN TAHUN 2014-2015* (Doctoral dissertation, UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA).

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

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