



## Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih Akibat Dari Pendaftaran Tanah

Nurdian Permana<sup>1</sup>, Sri Wahyu Handayani<sup>2</sup>

Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman, Indonesia

Email Korespondensi: [nurdian.permana@mhs.unsoed.ac.id](mailto:nurdian.permana@mhs.unsoed.ac.id), [sri.handayani@unsoed.ac.id](mailto:sri.handayani@unsoed.ac.id)

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 02 November 2025

### ABSTRACT

*This study aims to analyze the forms of legal protection for legitimate land rights holders affected by overlapping issues resulting from the systematic implementation of land registration. This study uses a normative approach by examining various laws and regulations related to land, such as the Basic Agrarian Law (UUPA), Government Regulation (PP) No. 24 of 1997, PP No. 18 of 2021, and analyzing case studies. The results of this study show that although land title certificates are a strong form of evidence, they can be revoked if there is other, stronger evidence. Owners who feel aggrieved can take administrative action by submitting a request to the National Land Agency (BPN) for mediation and examination of physical and legal data, or they can file a lawsuit with the State Administrative Court (PTUN) to revoke the certificate if there are administrative flaws. Although there are various legal mechanisms to protect land rights owners, the problem of overlapping certificates due to systematic land registration remains a major challenge. The available legal protections still have various loopholes, so it can be said that they are not yet optimal. Administrative reforms, data strengthening, and human resource development are needed to reduce overlapping certificates and achieve effective legal certainty in land matters.*

**Keywords:** Legal Protection, Land Title Certificates, Land Registration

### ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan menganalisis bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang sah dan terdampak masalah tumpang tindih akibat dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan pertanahan seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 1997, PP Nomor 18 Tahun 2021 serta menganalisis studi kasus. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu alat bukti yang kuat, namun hal tersebut dapat dibatalkan apabila terdapat alat bukti lain yang lebih kuat. Pemilik yang merasa dirugikan dapat menempuh jalur administrasi dengan mengajukan ke BPN untuk mediasi dan pemeriksaan data fisik dan yuridis atau bisa mengajukan gugatan ke PTUN untuk membatalkan sertifikat apabila terdapat cacat secara administratif. Meskipun terdapat berbagai mekanisme penyelesaian hukum untuk melindungi pemilik hak atas tanah, masalah tumpang tindih sertifikat akibat dari pendaftaran tanah secara sistematis masih menjadi tantangan yang besar. Perlindungan hukum yang tersedia masih memiliki berbagai celah sehingga bisa dikatakan masih belum optimal. Diperlukan pembenahan administrasi, penguatan data, dan peningkatan SDM agar tumpang tindih sertifikat berkurang dan kepastian hukum pertanahan tercapai efektif.*

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Sertifikat Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu hal terpenting didalam kehidupan Masyarakat, khususnya sebagai sumber mata pencaharian utama melalui sektor pertanian, Perkebunan, dan perternakan. Sehingga tanah menjadi salah satu media utama untuk mendapatkan hasil olahan dari beberapa sektor tersebut karena dapat membantu didalam menghasilkan bahan pangan dan komoditas lainnya untuk menunjang kehidupan sehari-hari. Tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan cenderung meningkat dari waktu ke waktu dan bisa dijadikan sebagai asset yang investasi yang menjanjikan. Kepemilikan tanah dapat menjadi jaminan didalam pengajuan kredit modal usaha, sehingga mendorong pertumbuhan ekonomi individu ataupun daerah. Selain memiliki nilai ekonomi, tanah juga memiliki makna sosial dan budaya yang mendalam. Didalam Masyarakat adat, tanah seringkali dianggap sebagai warisan leluhur dan identitas komunal yang memperkuat ikatan antar anggota komunitas. Tanah juga berfungsi sebagai tempat pemukiman, aktivitas sosial, bahkan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang sudah meninggal dunia. Orang perseorangan atau pribadi selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia yang berdomisili di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah (Erman Rajagukguk, 2003).

Kepemilikan tanah sebagai jaminan didalam pengajuan peminjaman modal usaha diperlukan adanya kepastian hukum hak atas tanah agar tidak menimbulkan konflik terkait dengan masalah pertanahan. Status hukum yang tidak jelas dapat menyebabkan permasalahan yang menyebabkan sengketa sehingga menimbulkan konflik antar Masyarakat atau bahkan pemerintahan. Tidak adanya kepastian hukum membuka celah bagi orang-orang dengan itikad tidak baik yang bertujuan untuk merampas atau memiliki secara paksa hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak yang lebih lemah. Oleh karena itu, perlu dilakukannya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah terhadap tanah yang dimiliki oleh Masyarakat untuk menciptakan lingkungan yang lebih tertib dan aman sehingga bisa menciptakan ketertiban hukum didalam Masyarakat berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah.

Pendaftaran tanah yang selanjutnya diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) didalam pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan ketentuan-ketentuan didalam peraturan pemerintah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi Masyarakat. Salah satu peraturan pemerintah terkait dengan pendaftaran tanah diatur di dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Dimana didalam PP ini mempertegas bahwa tujuan pendaftaran tanah ialah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak. Didalam perkembangannya, terdapat program dari pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang merupakan strategi dari pemerintah untuk mempercepat pendaftaran tanah secara serentak di seluruh wilayah sebagai wujud nyata dari amanat UUPA. Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah (Anita

Dewi 2013). Meskipun memiliki landasan hukum yang kuat dan tujuan yang mulia, implementasi pendaftaran tanah termasuk melalui program PTSL, tidak lepas dari permasalahan. Salah satu permasalahan yang kerap muncul adalah terjadinya sertifikat tumpang tindih. Hal ini terjadi ketika terdapat lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama. Penyebab tumpang tindih sertifikat ini dapat bervariasi, mulai dari kesalahan teknis administratif, kelalaian petugas BPN, hingga adanya praktik curang oleh oknum mafia tanah. Kasus sertifikat tumpang tindih ini menciptakan permasalahan hukum baru, dimana pada awalnya pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, dalam hal ini malah sebaliknya. Pemilik tanah, terutama yang beritikad baik menjadi korban dan harus menanggung kerugian yang besar yang diakibatkan oleh kelalaian pihak BPN atau disebabkan oleh para oknum mafia tanah.

Adanya lebih dari satu sertifikat yang sah secara administrasi untuk satu bidang tanah yang sama menciptakan ketidakpastian hukum yang mengakibatkan adanya suatu permasalahan. Sertifikat yang seharusnya menjadi bukti kepemilikan yang kuat justru menjadi objek sengketa, menghilangkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah. Pemilik hak atas tanah, terutama yang memiliki sertifikat tumpang tindih, tidak lagi memiliki kepastian atas haknya. Status kepemilikan menjadi tidak jelas dan rentan digugat oleh pihak lain yang juga mengklaim memiliki sertifikat. Dalam kasus terburuk, pemilik yang kalah di pengadilan akan kehilangan tanah miliknya. Ini berarti hilangnya aset berharga yang mungkin telah dimiliki dan dikelola selama bertahun-tahun.

Dengan demikian, permasalahan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih dalam Pendaftaran Tanah Sistematis bukan hanya sekadar masalah administratif, tetapi juga memiliki implikasi hukum dan sosial yang serius. Akibatnya, perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dirugikan menjadi sangat mendesak untuk memastikan bahwa tujuan awal pendaftaran tanah, yaitu kepastian hukum, benar-benar dapat tercapai. Meskipun pendaftaran tanah bertujuan memberikan perlindungan, tumpang tindih sertifikat menunjukkan adanya celah dalam sistem perlindungan hukum yang ada. Pemilik sertifikat yang sah dan beritikad baik justru bisa menjadi korban dari kekeliruan administratif dan karena adanya ketidakpastian hukum di dalam sertifikat hak atas tanah tersebut.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang bertumpu pada kajian terhadap norma-norma hukum positif, asas, dan doktrin hukum yang relevan dengan pendaftaran tanah dan perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah. Pendekatan yang digunakan meliputi *statute approach* untuk menelaah berbagai peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; *conceptual approach*

untuk memahami konsep kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah; serta *case approach* untuk menganalisis praktik dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan kasus tumpang tindih sertifikat. Sumber data penelitian terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literatur, artikel jurnal ilmiah, serta karya akademik yang relevan, dan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan teknik analisis deskriptif-analitis untuk menghasilkan interpretasi hukum yang komprehensif terhadap efektivitas perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat yang mengalami tumpang tindih akibat pendaftaran tanah.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Tumpang Tindih Didalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis*

Hasil Penelitian, Permukaan bumi yang disebut tanah dapat diberikan kepada dan bisa dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum (Arba 2015). Berdasarkan urutan hak penguasaan atas tanah diatas, maka hak bangsa mempunyai kedudukan tertinggi dalam sistem hukum tanah (Suhariningsih 2008). Hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Tanah Nasional, pada dasarnya terbagi atas hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai dari Negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak-hak perseorangan yang meliputi: hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun (Urip Santoso 2010). Namun, didalam penerapannya terdapat beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih didalam pendaftaran tanah diantaranya ketidakcermatan petugas ukur dari BPN didalam memetakan batas tanah, kurang telitinya dalam pengecekan data fisik dan data yuridis di lapangan, serta kelalaian pengelolaan berkas. Dalam hal ini, proses awal yang dilakukan didalam pembuatan sertifikat ialah tahap pengukuran dimana hal ini dilakukan oleh badan pertanahan nasional dimana petugas yang melakukan pengukuran ini. Akibat dari kesalahan yang disebabkan karena kesalahan pengukuran ataupun alat yang dilakukan oleh petugas ukur ini tidak sesuai standar sehingga mengakibatkan ketidaksesuaian data luas, bentuk ataupun posisi tanah pada peta didalam sertifikat tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Selain itu, didalam pengukuran batas tanah yang dilakukan oleh petugas tidak meminta persetujuan terhadap pemilik tanah yang bebatasan langsung dengan tanah yang akan di ukur. Sehingga mengakibatkan salah didalam menunjukkan batas yang pada akhirnya berujung pada sengketa dan tumpang tindih di kemudian hari dikarenakan mengabaikan kesepakatan batas dengan tanah yang bersinggungan secara langsung dengan tanah yang akan di ukur. Selanjutnya, terkait dengan pemetaan batas tanah di beberapa wilayah peta pendaftaran tanah menjadi acuan yang belum lengkap atau akurat dengan kata lain apabila petugas tidak melakukan verifikasi dengan teliti, mereka bisa saja menerbitkan sertifikat baru diatas bidang tanah yang sudah terdaftar namun didalam sistem masih belum diperbaharui. Proses transisi pengukuran dari manual ke digital dapat

menyebabkan perbedaan data ukuran. Hal itu terjadi dikarenakan petugas yang melakukan proses pengukuran tidak melakukan reposisi atau penyesuaian secara hati-hati terkait dengan tanah yang sedang diukur.

Kemudian, kurang teliti didalam pengecekan data fisik dan yuridis hak atas tanah dapat mengakibatkan sertifikat yang tumpang tindih. Hal itu terjadi karena data fisik yang tidak sesuai dimana didalam data fisik itu mencakup informasi mengenai letak, batas, dan luas tanah. Sehingga apabila petugas tidak membandingkan dengan cermat data yang di arsip dan kondisi di lapangan maka akan timbul ketidaksesuaian ukuran yang mengakibatkan tanah itu mengalami sengketa. Kurangnya validasi data yuridis berkaitan dengan status hukum dan riwayat kepemilikan tanah. Petugas yang kurang teliti bisa jadi tidak menemukan riwayat kepemilikan sebelumnya yang sudah ada, sehingga menerbitkan sertifikat baru di atas hak orang lain.

Kelalaian didalam pengelolaan berkas sehingga menyebabkan berkas tidak rapi atau tidak terintegrasi dengan baik atau dengan kata lain pengarsipan yang buruk entah itu secara manual ataupun digital, dapat mengakibatkan hilangnya dokumen mengakibatkan hilangnya dokumen penting dimana hal itu membuat petugas menganggap bahwa tanah tersebut belum terdaftar. Kemudian sertifikat tumpang tindih dapat terjadi akibat dari kesalahan prosedur didalam administrasi dimana petugas yang lalai bisa jadi tidak menyadari bahwa permohonan yang sedang dilakukan itu tumpang tindih dengan sertifikat yang sudah ada.

Adanya sertifikat yang tumpang tindih ini mengakibatkan kerugian yang dialami oleh pemilik hak atas tanah yang asli baik kerugian secara materiil ataupun kerugian secara immateriil. kerugian materiil yang dialami oleh pihak pemilik hak atas tanah tersebut diantaranya nilai ekonomis tanah menurun, kesulitan didalam mengagunkan sertifikat, kehilangan investasi terhadap tanah tersebut, serta ganti rugi yang diberikan oleh BPN yang kurang teliti didalam pengolahan berkas tidak memadai atau tidak sesuai dengan kerugian yang dialami oleh pemilik hak atas tanah tersebut.

Akibat dari sertifikat yang tumpang tindih ini menyebabkan nilai ekonomi atas tanah menurun secara drastis. Hal ini disebabkan karena tanah yang bersengketa akan kehilangan nilai ekonomis serta kehilangan daya tarik didalam pasar. hal itu terjadi karena tidak adanya pembeli yang mau mengambil risiko membeli tanah tersebut dengan adanya masalah hukum yang belum jelas dan belum terselesaikan. Sehingga, yang pada awalnya pemilik tanah berasumsi akan mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan tanah, tidak akan mendapatkan keuntungan atau bahkan tanah tersebut tidak laku sama sekali. Sehingga pemilik tanah akan kehilangan investasinya apabila pemilik tersebut sudah mendirikan bangunan diatas tanah yang belum jelas hukumnya.

Kemudian, pemilik hak atas tanah yang akan mengagunkan sertifikat hak milik atas tanah itu mengalami kesulitan akibat dari sertifikat yang tumpang tindih belum jelas kepastiannya. Hal tersebut terjadi karena bank atau lembaga keuangan lain, tidak menerima sertifikat tanah yang tumpang tindih atau tidak memiliki kepastian hukum sebagai jaminan pinjaman didalam bank karena bank meminimalisasi adanya jaminan yang tidak bisa di eksekusi apabila terjadi

wanprestasi didalam perjanjian pinjaman tersebut. Sehingga hal itu menyebabkan pemilik tanah kehilangan kesempatannya didalam mendapatkan modal usaha atau investasi dengan cara mengagunkan sertifikat tanahnya.

Didalam hal tumpang tindih tanah akibat dari kelalaian petugas badan pertanahan nasional, pihak pemilik hak atas tanah akan diberikan ganti kerugian yang diakibatkan oleh kelalaian tersebut. Akan tetapi, di beberapa kasus ganti kerugian yang diberikan oleh pihak badan pertanahan nasional kepada pemilik hak atas tanah tidak sesuai atau tidak memadai dengan kerugian yang dialami oleh pemilik hak atas tanah tersebut. Sehingga pemilik hak atas tanah tersebut kesulitan untuk mengembalikan modal dalam melakukan proses jual beli tanah apabila tanah tersebut memang ingin di jual oleh pemilik hak atas tanah tersebut.

Selain kerugian materiil, pemilik hak atas tanah juga mengalami kerugian immateriil diantaranya ketidaknyamanan akibat dari sengketa, munculnya trauma psikologis, kehilangan waktu serta timbulnya ketidakpercayaan dan kecurigaan terhadap lembaga pemerintah yang didalam hal ini ialah badan pertanahan nasional. Dalam menghadapi permasalahan tanah yang menantang dan cenderung rumit, pemilik hak atas tanah dapat mengalami trauma psikologis akibat dari perasaan yang tidak tenang, cemas atau bahkan marah karena hak pemilik terancam dikarenakan tumpang tindih sertifikat tersebut. kemudian, pemilik hak atas tanah mengalami ketidaknyamanan dalam menghadapi tekanan mental dan emosional tersebut akibat dari perselisihan yang berkepanjangan. Perselisihan itu mengakibatkan konflik antara pihak satu dengan pihak lainnya sehingga dapat mengganggu ketenangan didalam kehidupan akibat dari ketidakjelasan nasib properti (tanah) yang dimilikinya.

Munculnya sertifikat yang tumpang tindih ini dapat menimbulkan kecurigaan serta ketidakpercayaan masyarakat terhadap lembaga pemerintah dimana dalam hal ini ialah badan pertanahan nasional. Hal ini disebabkan karena masyarakat yang menganggap bahwa badan pertanahan nasional ini memberikan bantuan terkait dengan pendaftaran tanah dan menjamin kepastian hukumnya, malah mendapatkan hasil yang sebaliknya. Sehingga kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan di Indonesia mengalami penurunan atau bahkan ada beberapa masyarakat yang tidak puas dengan kinerja badan pertanahan nasional. Didalam penyelesaian sertifikat yang tumpang tindih ini, proses penyelesaian dapat memakan banyak waktu atau dengan kata lain pemilik tanah harus mencurahkan banyak waktu dan energi untuk mengurus hal ini, mulai dari pengumpulan bukti-bukti, menghadiri mediasi, hingga menjalani persidangan. Sehingga waktu yang digunakan untuk kegiatan lain yang harus dilakukan oleh si pemilik tanah akan terbuang secara cuma-cuma. Hal ini diakibatkan oleh banyaknya kasus terkait dengan tumpang tindih tanah yang dialami oleh masyarakat. Oleh itu, perlu adanya perlindungan hukum yang melindungi pemilik hak atas tanah agar kasus tumpang tindih sertifikat dapat diminimalisasi sehingga menurunkan potensi terjadinya kasus tanah yang dalam hal ini diakibatkan oleh sertifikat yang tumpang tindih antara yang satu dengan yang lainnya

### ***Bentuk Perlindungan Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih Akibat Dari Pendaftaran Tanah Sistematis***

Hukum dapat ditegakkan jika memperhatikan tiga unsur yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Namun, dari ketiga unsur tersebut tidak dapat dititik beratkan pada salah satu unsur saja, karena tidak selalu mudah untuk mengusahakan timbulnya keseimbangan antara ketiga unsur tersebut. Kepastian hukum secara normatif merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis (Ayu, 2019). Oleh karena itu, perlu adanya perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang akan melakukan pendaftaran tanah.

Bentuk perlindungan hukum pendaftaran tanah agar tidak terjadi tumpang tindih (overlapping) terutama diwujudkan melalui prinsip-prinsip dan proses pendaftaran tanah yang diatur didalam perundang-undangan di Indonesia, khususnya Undang-Undang pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) tentang pendaftaran tanah. Dimana tujuan utama pendaftaran tanah itu sendiri sebagaimana diatur didalam pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. makna dilindungi oleh hukum yang merupakan tindakan dalam melindungi sesuatu yang mempunyai hak dan kewajiban untuk bertidak menurut hukum, yaitu untuk terpenuhi adanya suatu tanah, sehingga dapat dimanfaatkannya dengan baik yaitu pelaksanaan setiap kewenangan yang dimiliki, bagi yang memiliki kepemilikan hak suatu tanah dengan didasarkan suatu peraturan yang difungsikan untuk dapat mengaturnya sebagai dasar pengikat yang sah (Mertokusumo 1999).

Untuk mengatasi permasalahan tumpang tindih tanah yang menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil kepada pemilik sertifikat tanah yang asli, maka dapat dilakukan beberapa upaya perlindungan diantaranya yaitu adanya penyuluhan terkait dengan pentingnya pendaftaran hak atas tanah untuk mendapatkan kepastian hukum terkait dengan sertifikat kepemilikan tanah. Penyuluhan hukum tersebut dilakukan oleh petugas BPN yang merupakan lembaga yang bertugas untuk membantu masyarakat didalam proses pembuatan sertifikat tanah untuk meminimalisasi terjadinya kasus mengenai pertanahan seperti halnya terjadinya tumpang tindih tanah.

Melakukan pengecekan terhadap data fisik dan yuridis dengan teliti seperti girik, akta jual beli, ataupun surat-surat lainnya untuk memastikan kebenaran data yuridis yang dilakukan oleh BPN serta melakukan pengukuran bidang tanah secara cermat dan akurat di lapangan, menentukan batas-batas yang jelas berdasarkan kesepakatan pemilik serta data fisik dan yuridisnya, lalu memasukan ke dalam peta pendaftaran dan surat ukur. Menyediakan informasi data fisik maupun yuridis yang di catat dalam buku tanah dan disajikan dalam bentuk sertifikat yang kemudian dipublikasikan sehingga pihak yang memiliki kepentingan dapat mengecek status dan batas tanah berdasarkan sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya. Menerapkan prinsip dasar didalam pasal 34 Ayat (1) peraturan menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 yang menegaskan bahwa pada prinsipnya satu bidang tanah hanya dapat diterbitkan dalam satu sertifikat hak

atas tanah saja. Hal ini bertujuan untuk memastikan setiap objek tanah yang didaftarkan melalui proses hukum dan memiliki identitas tunggal pemegang hak tunggal yang secara otomatis akan menolak pendaftaran bidang tanah yang dilakukan di bidang tanah yang sudah terdaftar.

Dalam hal prinsip dasar didalam pasal 34 Ayat (1) tersebut, BPN diharuskan untuk melakukan pengecekan data fisik dan data yuridis secara terintegrasi dan kadastral sebelum melakukan penerbitan sertifikat. Apabila terdapat indikasi tumpang tindih didalam pengecekan, proses penerbitan sertifikat baru harus di tunda atau dibatalkan. Pendaftaran tanah yang melibatkan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah secara cermat yang hasilnya dicantumkan dalam surat ukur, batas-batas tanah harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan berdasarkan asas kontradiktur delimitasi yang diatur didalam Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khususnya diatur didalam pasal 17,18 dan 19 serta dalam peraturan pelaksanaan seperti Peraturan Menteri Agraria /Kepala BPN nomor 3 Tahun 1997. Kesalahan batas adalah penyebab utama terjadinya tumpang tindih. Pengukuran dan pemetaan yang akurat secara teknis akan meminimalisir kesalahan posisi dan luas bidang lapangan dan mencatatnya dalam sistem koordinat tunggal agar tidak ada dua sertifikat yang sama.

Selain upaya perlindungan hukum sebelum terjadinya masalah tumpang tindih tanah seperti yang sudah disebutkan di atas, terdapat pula upaya yang dilakukan apabila sudah terjadi tumpang tindih didalam sertifikat akibat dari administrasi yang kurang teliti ataupun karena terjadi pemalsuan terhadap sertifikat. perlindungan hukum dengan mengajukan pengaduan secara administratif ke BPN untuk dilakukan pemeriksaan ulang serta menguji kebenaran sertifikat yang mengalami tumpang tindih. Setelah dilakukan pemeriksaan ulang dan mengetahui kebenaran sertifikatnya, Apabila setelah dilakukan pemeriksaan ulang, terdapat adanya cacat hukum administratif maka kepala kantor wilayah BPN dapat mengusulkan atau melakukan pembatalan sertifikat yang terbukti sah pihak BPN akan melakukan mediasi kepada pihak-pihak yang bersengketa untuk memberikan sosialisasi dan kebenaran data ketika sudah dilakukan pemeriksaan ulang kepada pihak-pihak yang mengalami sertifikat yang tumpang tindih. karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Artinya, semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya (Arifin Bur 2017)

Sertifikat yang menjadi alat bukti yang kuat berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik (letak, luas, dan batas) dan data yuridis (pemegang hak dan jenis hak) yang termuat didalamnya. Kuat yang dimaksud disini ialah data yang tercantum didalam sertifikat harus dianggap benar sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya didalam pengadilan. Dengan kata lain, pemilik sertifikat yang memiliki dasar hukum yang kuat untuk mempertahankan haknya apabila terjadi klaim terhadap tanah miliknya dengan melakukan gugatan ke pengadilan negeri atau ke PTUN

apabila terjadi tumpang tindih sertifikat. Setelah terbitnya suatu sertifikat hak milik atas tanah tersebut, maka pihak lain tidak dapat melakukan gugatan terhadap tanah yang memiliki sertifikat sehingga dapat mengurangi potensi terjadinya tumpang tindih berkepanjangan

## SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini bahwa sengketa tumpang tindih tanah dalam proses pendaftaran tanah memiliki beberapa faktor penyebab diantaranya yaitu ketidakcermatan petugas ukur dari BPN didalam memetakan batas tanah, kurang telitinya dalam pengecekan data fisik dan data yuridis di lapangan, serta kelalaian pengelolaan berkas. Hal itu mendorong terjadinya sengketa pertanahan yang dapat mengakibatkan salah satu pihak mengalami kerugian. Perlunya ketelitian yang dilakukan oleh pihak BPN terkait dengan pendaftaran tanah ini menjadi salah satu upaya untuk meminimalisasi terjadinya sertifikat yang tumpang tindih. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah ini, pemerintah mengupayakan adanya perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pemilik hak atas tanah, sehingga untuk mewujudkan itu setiap masyarakat ataupun badan hukum yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah harus saling berkoordinasi satu sama lain untuk mencapai tujuan dari pemerintah yang didalam hal ini ialah proses pendaftaran tanah serta perlindungan terhadap hak-hak si pemilik sertifikat tanah tersebut.

## DAFTAR RUJUKAN

- Anita Dewi Anggraieni Kolopaking. (2013). *Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: PT Alumni.
- Arba, M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arifin, Bur. (2017). Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. *VIR Law Review*, 1(2), 127-136.
- Ayu. (2019). Kepastian hukum penguasaan tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap. *Mimbar Hukum*, 31(3), 338-351.
- Dimiyati, Hudzifah, & Wardiono, Kelik. (2004). *Metode Penelitian Hukum*. Surakarta: Fakultas Hukum.
- Mertokusumo, S. (1999). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Rajagukguk, Erman. (2003). *Hukum Agraria: Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. Jakarta: Candra Pratama.
- Santoso, Urip. (2010). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Suhariningsih. (2008). *Tanah Terlantar: Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.