



Peran Badan Pertanahan Nasional Bantul dalam Mengatasi Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Tanah di Bantul

Aisyiyah Fauzul Salsa Bilya¹, Roni Fauzan², Rinaldi Ravelino Wahyu Pambudi³, Nirmala Rahmayanti Wibowo⁴, Dheo Satriawan⁵, Slamet Nurhadi Nugroho⁶, Geralt Aridya Umbu Nganggu⁷, Esti Aryani⁸, Sinta Ana Pramita⁹

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Slamet Riyadi Surakarta¹⁻⁹

Email Korespondensi: aisyiyahfauzulsalsa@gmail.com, ronifauzan999@gmail.com, rinaldiwahyu535@gmail.com, nirmalaarahma@gmail.com, dheosatriawan15@gmail.com, damexsel4@gmail.com, geraltaridya@gmail.com, estiaryani29@gmail.com, ysintaaa168@gmail.com

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 01 Maret 2026

ABSTRACT

Overlapping land certificates remain a recurring problem that creates legal uncertainty for society, particularly in Bantul Regency, which has complex land administration characteristics. Land certificates, intended to serve as strong evidence of land rights, often become sources of dispute due to administrative weaknesses, lack of coordination among institutions, limited human resources, and low public legal awareness. This study aims to analyze the causes of overlapping land certificates and examine the role of the Bantul National Land Agency in addressing this issue. This research employs a normative legal research method using a statutory approach and a conceptual approach. Data were collected through library research on primary, secondary, and tertiary legal materials and analyzed qualitatively. The findings indicate that overlapping land certificates are influenced by both legal and non-legal factors, originating from internal administrative shortcomings within the National Land Agency as well as external factors from the community. The Bantul National Land Agency plays a significant role in resolving and preventing overlapping certificates through data verification, dispute mediation, cancellation or correction of administratively flawed certificates, and improvements in land registration and mapping systems. These efforts are essential to ensure legal certainty and protect land rights for the community.

Keywords: National Land Agency, land certificate, overlapping rights, legal certainty.

ABSTRAK

Permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah masih sering terjadi dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat, khususnya di Kabupaten Bantul yang memiliki dinamika pertanahan yang kompleks. Sertifikat tanah yang seharusnya berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat justru menjadi sumber sengketa akibat kelemahan administrasi, kurangnya koordinasi antarinstansi, keterbatasan sumber daya manusia, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah serta peran Badan Pertanahan Nasional Bantul dalam mengatasi permasalahan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer,

sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tumpang tindih sertifikat tanah dipengaruhi oleh faktor hukum dan nonhukum, baik dari internal Badan Pertanahan Nasional maupun dari masyarakat. Badan Pertanahan Nasional Bantul berperan dalam penanganan dan pencegahan sertifikat ganda melalui mekanisme verifikasi data, mediasi sengketa, pembatalan atau perbaikan sertifikat yang cacat administratif, serta pembenahan sistem pendaftaran dan pemetaan tanah. Peran tersebut sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat.

Kata Kunci: *Badan Pertanahan Nasional, sertifikat tanah, tumpang tindih, kepastian hukum.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang keberadaannya tidak dapat dipisahkan dari kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat. Tanah berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana menjalankan kegiatan ekonomi, serta media pemenuhan berbagai kebutuhan hidup lainnya. Hubungan antara manusia dan tanah bersifat melekat, berkelanjutan, dan memiliki dimensi hukum yang sangat penting. Dalam konteks ini, tanah bukan sekadar benda tidak bergerak, melainkan memiliki nilai strategis yang dapat memicu berbagai persoalan apabila penguasaan dan kepemilikannya tidak diatur secara jelas dan tertib. Kompleksitas hubungan manusia dengan tanah inilah yang menjadikan persoalan pertanahan sebagai salah satu sumber sengketa yang paling sering terjadi di masyarakat.

Untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, negara Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA lahir dengan tujuan utama mengakhiri dualisme hukum agraria yang pada masa awal kemerdekaan masih berlaku, yakni hukum agraria barat peninggalan kolonial dan hukum agraria adat. Keberadaan dua sistem hukum tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dalam penguasaan dan pemilikan tanah, sehingga UUPA diharapkan menjadi landasan hukum nasional yang mampu menciptakan unifikasi dan kepastian hukum di bidang agraria. UUPA berfungsi tidak hanya sebagai instrumen hukum, tetapi juga sebagai sarana pembaruan hukum agraria nasional.

Salah satu instrumen penting yang diperkenalkan UUPA untuk mewujudkan kepastian hukum adalah kewajiban pendaftaran tanah. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sebagai pelaksanaan ketentuan tersebut, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang kemudian dibuktikan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan penting karena berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah. Sertifikat memuat data fisik dan data yuridis yang dianggap benar sepanjang sesuai dengan buku tanah dan surat ukur, serta tidak dapat diganggu gugat kecuali dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum. Dengan demikian, sertifikat seharusnya memberikan rasa aman dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, keberadaan sertifikat belum sepenuhnya mampu menjamin kepastian hukum, karena masih sering ditemukan berbagai permasalahan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Salah satu permasalahan pertanahan yang kerap terjadi adalah tumpang tindih sertifikat tanah, yaitu keadaan di mana dua atau lebih sertifikat diterbitkan atas objek tanah yang sama, baik sebagian maupun seluruhnya. Permasalahan ini menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, khususnya pada tahap pengukuran, pemetaan, penelitian data yuridis, serta koordinasi antarinstansi terkait. Tumpang tindih sertifikat tidak hanya menimbulkan sengketa antarindividu atau badan hukum, tetapi juga menciptakan konflik antara masyarakat dan negara, karena sertifikat diterbitkan oleh lembaga yang sama, yakni Badan Pertanahan Nasional.

Fenomena tumpang tindih sertifikat tanah juga banyak terjadi di Kabupaten Bantul, yang memiliki karakteristik pertanahan tersendiri. Tingginya nilai ekonomi tanah akibat perkembangan pemukiman, sektor perdagangan, dan infrastruktur menjadikan persoalan pertanahan di wilayah ini semakin kompleks. Kondisi tersebut berpotensi meningkatkan jumlah sengketa pertanahan, termasuk kasus tumpang tindih sertifikat tanah, yang pada akhirnya berdampak pada ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, peran Badan Pertanahan Nasional Bantul menjadi sangat krusial dalam mengelola, mencegah, dan menyelesaikan permasalahan tersebut.

Sebagai instansi pemerintah yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional tidak hanya bertugas menerbitkan sertifikat hak atas tanah, tetapi juga bertanggung jawab memastikan keakuratan data fisik dan data yuridis serta memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dalam hal terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah, BPN memiliki peran strategis dalam melakukan klarifikasi, mediasi, koreksi administrasi, hingga pembatalan sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum bagi pemegang hak juga ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang memberikan jaminan hukum sepanjang sertifikat diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah merupakan persoalan hukum yang kompleks dan memerlukan peran aktif Badan Pertanahan Nasional, khususnya di tingkat daerah. Penelitian mengenai peran Badan Pertanahan Nasional Bantul dalam mengatasi masalah tumpang tindih sertifikat tanah menjadi penting untuk dikaji secara mendalam guna mengetahui sejauh mana peran, tanggung jawab, serta mekanisme penyelesaian yang dilakukan oleh BPN dalam memberikan kepastian dan

perlindungan hukum bagi masyarakat. Atas dasar inilah penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul *"Peran Badan Pertanahan Nasional Bantul dalam Mengatasi Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Tanah di Bantul"*.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (legal research) yang bertujuan untuk menemukan kebenaran hukum berdasarkan koherensi antar norma, asas, dan prinsip hukum yang berlaku. Penelitian hukum normatif memandang hukum sebagai kaidah yang mengatur perilaku manusia dalam masyarakat, sehingga analisis difokuskan pada keterkaitan antara peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan konsep-konsep hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan mengkaji berbagai peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan kewenangan Badan Pertanahan Nasional, khususnya di Kabupaten Bantul, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menelaah pandangan para ahli dan teori hukum mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tanggung jawab administrasi negara dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang berlaku di tingkat nasional maupun implementasinya di Kabupaten Bantul, sedangkan bahan hukum sekunder terdiri atas buku teks hukum, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan isu tumpang tindih sertifikat tanah di wilayah tersebut. Bahan hukum tersier digunakan sebagai pendukung untuk memperjelas istilah dan konsep hukum. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis guna memberikan gambaran yang sistematis dan komprehensif mengenai peran Badan Pertanahan Nasional Bantul dalam mengatasi permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah, sehingga dapat menjawab rumusan masalah penelitian secara tepat dan mendalam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Tanah terhadap Kepemilikan Atas Tanah yang Diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Bantul

Hasil penelitian permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah merupakan bagian dari konflik pertanahan yang hingga kini masih sering terjadi dan memiliki dimensi kompleks, baik konflik horizontal maupun konflik vertikal. Konflik horizontal umumnya melibatkan individu dengan individu lain atau badan hukum dengan badan hukum lainnya yang saling mengklaim hak atas objek tanah yang sama. Sementara itu, konflik vertikal melibatkan masyarakat dengan pemerintah, termasuk Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga negara yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Sengketa pertanahan merupakan persoalan klasik yang terus berulang seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah

serta tingginya nilai ekonomi tanah, khususnya di daerah yang mengalami perkembangan pesat seperti Kabupaten Bantul.

Dalam konteks hukum pertanahan, istilah sengketa pertanahan sering kali disamakan dengan konflik agraria, meskipun secara normatif keduanya memiliki perbedaan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan membedakan antara sengketa dan konflik pertanahan. Sengketa pertanahan diartikan sebagai perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang dampaknya relatif terbatas, sedangkan konflik pertanahan mencakup perselisihan yang melibatkan banyak pihak dan berdampak luas secara sosial, ekonomi, maupun politik. Salah satu bentuk sengketa pertanahan yang paling sering terjadi adalah tumpang tindih sertifikat tanah atau sertifikat ganda atas satu objek tanah yang sama.

Tumpang tindih sertifikat tanah menunjukkan adanya permasalahan serius dalam sistem administrasi pertanahan. Sertifikat yang seharusnya berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat justru menjadi sumber sengketa karena diterbitkan lebih dari satu untuk objek tanah yang sama. Kondisi ini mencerminkan adanya kelemahan dalam proses pendaftaran tanah, khususnya pada tahap pengumpulan dan verifikasi data fisik serta data yuridis. Di wilayah Bantul, permasalahan ini semakin kompleks karena tingginya mobilitas penduduk, meningkatnya kebutuhan tanah untuk kepentingan perumahan, perdagangan, pendidikan, dan investasi, serta adanya nilai historis dan sosial tanah yang tinggi. Terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah tidak dapat dilepaskan dari lemahnya koordinasi antarinstansi yang berkaitan dengan pertanahan, termasuk antara Badan Pertanahan Nasional dengan pemerintah desa atau kelurahan. Dalam praktiknya, sering kali surat keterangan tanah dikeluarkan oleh aparat desa atau kelurahan tanpa didukung data pertanahan yang akurat dan terintegrasi. Ketidadaan basis data pertanahan yang mutakhir menyebabkan verifikasi terhadap status tanah menjadi lemah, sehingga membuka peluang terbitnya sertifikat atas tanah yang sebenarnya telah bersertifikat atau masih dalam sengketa.

Selain faktor koordinasi, faktor internal dalam tubuh Badan Pertanahan Nasional juga turut berkontribusi terhadap terjadinya sertifikat ganda. Ketidaktelitian dan kelalaian petugas dalam melakukan pemeriksaan dokumen, pengukuran, dan pemetaan tanah menjadi salah satu penyebab utama. Kekurangan sumber daya manusia, baik dari segi jumlah maupun kompetensi petugas pada subseksi pemetaan dan pengukuran, berdampak pada tidak optimalnya pelaksanaan tugas pendaftaran tanah. Dalam kondisi tertentu, ketidaktelitian tersebut bahkan dapat berkembang menjadi penyimpangan administratif yang disengaja, seperti praktik korupsi, pemalsuan dokumen, dan penyalahgunaan kewenangan dalam penerbitan sertifikat.

Di sisi lain, faktor eksternal juga memiliki pengaruh signifikan. Ketidakjujuran pemohon yang dengan sadar mengajukan permohonan sertifikat atas tanah yang telah bersertifikat sebelumnya merupakan salah satu faktor utama terjadinya sertifikat ganda. Selain itu, rendahnya kesadaran dan pemahaman

masyarakat terhadap hukum pertanahan, khususnya terkait prosedur pendaftaran tanah, turut memperbesar potensi sengketa. Masyarakat sering kali tidak memahami pentingnya menjaga dokumen kepemilikan tanah, tidak melakukan penguasaan secara nyata, atau tidak segera mendaftarkan tanahnya, sehingga membuka peluang bagi pihak lain untuk mengklaim tanah tersebut.

Bernhard Limbong mengemukakan bahwa sengketa pertanahan lahir dari faktor hukum dan nonhukum yang saling berkaitan. Faktor hukum meliputi regulasi yang belum memadai, tumpang tindih peraturan perundang-undangan, serta sistem peradilan yang belum mampu memberikan penyelesaian sengketa secara cepat, sederhana, dan berbiaya ringan. Keberadaan beberapa jalur peradilan yang berwenang menangani sengketa pertanahan, seperti peradilan perdata, pidana, dan Peradilan Tata Usaha Negara, sering kali menimbulkan putusan yang berbeda dan memperpanjang ketidakpastian hukum. Sementara itu, faktor nonhukum meliputi pertumbuhan penduduk, keterbatasan lahan, meningkatnya nilai ekonomi tanah, serta perubahan cara pandang masyarakat yang melihat tanah sebagai komoditas investasi.

Dalam situasi terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah, Badan Pertanahan Nasional Bantul memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan solusi dan perlindungan hukum bagi masyarakat. BPN tidak hanya berfungsi sebagai lembaga penerbit sertifikat, tetapi juga sebagai institusi yang bertanggung jawab melakukan klarifikasi, verifikasi ulang, serta penyelesaian administratif atas permasalahan sertifikat ganda. Mekanisme yang dapat ditempuh antara lain melalui pengajuan klaim oleh pemegang sertifikat, pemeriksaan data fisik dan yuridis, mediasi antarpara pihak, serta perbaikan atau pembatalan sertifikat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Apabila penyelesaian secara administratif melalui Badan Pertanahan Nasional tidak mencapai kesepakatan, para pihak tetap memiliki hak untuk menempuh jalur hukum melalui pengadilan. Dalam hal ini, BPN Bantul berperan sebagai pihak yang memberikan data, keterangan, dan dokumen yang dibutuhkan dalam proses peradilan. Dengan demikian, peran BPN Bantul dalam mengatasi masalah tumpang tindih sertifikat tanah tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga mencakup peran strategis dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat di Kabupaten Bantul.

Peran Badan Pertanahan Nasional Bantul dalam Mengatasi Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Tanah

Tanah pada perkembangan saat ini tidak hanya dipandang sebagai objek hukum semata, tetapi juga telah menjadi bagian dari persoalan sosial yang kompleks dan multidimensional. Minimnya transparansi mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah, keterbatasan akses masyarakat terhadap informasi pertanahan, serta lemahnya sistem administrasi menjadi faktor utama munculnya konflik dan sengketa tanah. Kondisi tersebut menuntut adanya peran aktif negara melalui Badan Pertanahan Nasional, khususnya Kantor Pertanahan di wilayah Kabupaten Bantul,

untuk menjamin tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

Peran Badan Pertanahan Nasional Bantul tidak dapat dilepaskan dari kewenangannya dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan, teratur, dan terus menerus, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan serta memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam konteks ini, BPN Bantul berperan sebagai pelaksana utama yang bertanggung jawab memastikan akurasi dan validitas data sebelum diterbitkannya sertifikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah pada hakikatnya merupakan proses integrasi antara data fisik dan data yuridis. Data fisik mencakup letak, batas, luas bidang tanah, serta keberadaan bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis berkaitan dengan status hukum tanah, subjek hak, serta beban-beban hukum yang melekat pada tanah tersebut. Proses ini dikelola oleh Kantor Pertanahan untuk menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat. Oleh karena itu, peran Badan Pertanahan Nasional Bantul dalam tahap verifikasi dan validasi data menjadi sangat krusial untuk mencegah terjadinya kesalahan administratif yang berujung pada penerbitan sertifikat ganda.

Sertifikat tanah sebagai produk hukum administrasi negara diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga seluruh proses penerbitannya harus tunduk pada asas-asas umum pemerintahan yang baik, seperti asas kecermatan, asas kehati-hatian, asas keterbukaan, dan asas kepastian hukum. Sertifikat hak atas tanah diterbitkan dengan tujuan utama memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun, dalam praktiknya, penerbitan sertifikat masih dihadapkan pada berbagai permasalahan, salah satunya adalah terbitnya sertifikat ganda akibat kelalaian, ketidakakuratan data, maupun penyimpangan dalam proses administrasi pertanahan.

Dalam kondisi terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah, Badan Pertanahan Nasional Bantul memiliki tanggung jawab hukum dan administratif untuk melakukan penanganan dan penyelesaian. Sebagai lembaga yang berwenang di bidang pertanahan, BPN Bantul bertindak sebagai pihak yang menerima pengaduan masyarakat terkait sengketa sertifikat ganda, melakukan pengumpulan dan analisis data fisik serta data yuridis, serta menelusuri kronologi penerbitan sertifikat yang disengketakan. Apabila terbukti terdapat cacat administratif dalam penerbitan sertifikat, BPN Bantul memiliki kewenangan untuk melakukan perbaikan data, pembatalan hak, atau pembatalan sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain menjalankan fungsi administratif, Badan Pertanahan Nasional Bantul juga berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Melalui

mekanisme mediasi, BPN berupaya mempertemukan para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan secara musyawarah. Mediasi dipandang sebagai upaya nonlitigasi yang lebih efektif dan efisien karena dapat menghemat waktu, biaya, serta menghindari konflik berkepanjangan. Dalam praktiknya, mediasi yang difasilitasi oleh BPN Bantul tidak selalu berhasil, terutama apabila para pihak tidak memiliki itikad baik atau tidak mampu mencapai titik temu, sehingga penyelesaian sengketa harus dilanjutkan melalui jalur peradilan.

Peran strategis Badan Pertanahan Nasional Bantul juga tercermin dalam upaya pencegahan terjadinya sertifikat ganda. Pencegahan dilakukan melalui perbaikan sistem administrasi pertanahan, peningkatan kualitas pemetaan dan pengukuran tanah, serta pemutakhiran peta pendaftaran tanah secara berkala. Dengan adanya peta pendaftaran tanah yang akurat dan terintegrasi, potensi terjadinya kesalahan batas dan tumpang tindih bidang tanah dapat dideteksi sejak dini. Upaya ini menjadi sangat penting mengingat karakteristik wilayah Bantul yang memiliki tingkat kepadatan penduduk dan dinamika penggunaan tanah yang meningkat.

Dalam praktik penyelesaian sengketa, sikap para pihak terhadap peran Badan Pertanahan Nasional Bantul juga sangat menentukan. Apabila para pihak menerima dan sepakat terhadap mekanisme penyelesaian yang ditawarkan oleh BPN, maka penyelesaian sengketa dapat dituangkan dalam kesepakatan damai yang mengikat para pihak. Sebaliknya, apabila salah satu atau kedua belah pihak menolak hasil mediasi atau penyelesaian administratif yang dilakukan oleh BPN, maka sengketa tersebut dapat diajukan ke pengadilan sebagai perkara pertanahan. Hal ini sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang membedakan antara sengketa yang dapat diselesaikan secara administratif dan perkara pertanahan yang harus diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Dengan demikian, peran Badan Pertanahan Nasional Bantul dalam mengatasi masalah tumpang tindih sertifikat tanah tidak hanya terbatas pada penerbitan sertifikat, tetapi juga mencakup peran preventif, represif, dan fasilitatif. Melalui kewenangan administratif, fungsi mediasi, serta upaya pembenahan sistem pertanahan, BPN Bantul berperan penting dalam mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Bantul.

SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini mengenai terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah, dapat disimpulkan bahwa permasalahan tersebut merupakan akibat dari kombinasi faktor hukum dan nonhukum yang saling berkaitan. Lemahnya sistem administrasi pertanahan, ketidaktepatan dan kelalaian aparat, kurangnya koordinasi antarinstansi, keterbatasan sumber daya manusia, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat menjadi penyebab utama munculnya sertifikat ganda. Kondisi ini diperparah oleh tingginya nilai ekonomi tanah dan meningkatnya kebutuhan lahan di Kabupaten Bantul, sehingga sengketa pertanahan, khususnya tumpang tindih sertifikat, kerap menimbulkan konflik baik horizontal maupun vertikal.

Akibatnya, sertifikat tanah yang seharusnya memberikan kepastian hukum justru menjadi sumber ketidakpastian dan sengketa berkepanjangan.

Peran Badan Pertanahan Nasional Bantul dalam mengatasi permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah menjadi sangat strategis dan menentukan. BPN Bantul tidak hanya berfungsi sebagai lembaga penerbit sertifikat, tetapi juga memiliki tanggung jawab administratif dan yuridis dalam melakukan verifikasi data, penanganan pengaduan, mediasi, serta pembatalan atau perbaikan sertifikat yang terbukti cacat secara administratif. Selain itu, BPN Bantul berperan dalam upaya pencegahan melalui pembenahan sistem pendaftaran tanah, peningkatan kualitas pemetaan, serta pemutakhiran data pertanahan secara berkelanjutan. Dengan pelaksanaan peran tersebut secara konsisten dan berlandaskan asas-asas umum pemerintahan yang baik, diharapkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat di Kabupaten Bantul dapat terwujud secara optimal.

DAFTAR RUJUKAN

- Andrian, Sutedi. (2008). *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar, Effendie. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djamban.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mitra Buana Media.
- Soekanto, Soerjono. (2019). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali.
- Supranowo. (1992). *Sertipikat dan Permasalahannya*. Yogyakarta.
- Aziziyah, Alfina Nur. (2023). "Tumpang Tindih Sertifikat Tanah." *Legal Spirit*, 7(2): 211-212.
- Joshua, Evan. (2022). "Pertanggungjawaban BPN dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih." *Ilmiah Indonesia*, 7(9): 15689.
- Nofita Safdah, dkk. (2024). "Penyelesaian Konflik Hak Milik Atas Tanah Akibat Adanya Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik)." *Dinamika*, 30(1): 9620-9621.
- Oktaviani, Yohana Widya. (2024). "Urgensi Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan dalam Akta Jual Beli Tanah." *Pagaruyuang Law*, 7(2): 479.
- Sri Wahyu Handayani, dkk. (2023). "Village Land Administration as an Effort to Prevent Agrarian Disputes/Conflicts." *Kosmik Hukum*, 23(1): 6.
- Utomo, Setyo. (2023). "Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah." *Hukum Bisnis Bonum Commune*, 6(2): 58.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan