

## Kepastian Hukum Terhadap Kasus Tumpang Tindih Pada Sebagian Bidang Tanah Yang dikuasai oleh Dua Pihak Pemilik Sertipikat Hak Milik

Carrissa Nurfaliza Waluya<sup>1</sup>, Saim Aksinuddin<sup>2</sup>, Yudi Prihartanto Soleh<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pasundan  
Email: [cwaluya28@gmail.com](mailto:cwaluya28@gmail.com)

### Abstract:

Since the enactment of the Basic Agrarian Law in 1960, Indonesia has established a national legal framework, replacing the colonial system that lacked legal certainty for its people. The integration of customary law principles was key in the development of national land law, balancing aspects of communal and individual ownership. Property rights to land are clearly outlined in the Basic Agrarian Law, facilitating the transfer of ownership. However, there are still cases of overlapping land certificates. This study adopts a juridical-normative research method, analyzing legislation on land registration. The research aims to deepen understanding of legal regulation and dispute resolution, in the hope of improving legal certainty and protection in land ownership in Indonesia. Overlaps in land titles are emerging as a significant problem. Factors such as absenteeism during land boundary mapping, certificate forgery, and unclear inheritance division contribute to this overlap. Addressing this issue requires appropriate measures. Data correction, mediation, re-survey, annulment of legal products, or litigation are potential solutions.

### Abstrak

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tahun 1960, Indonesia telah menetapkan kerangka hukum nasional, menggantikan sistem kolonial yang kurang memberikan kepastian hukum bagi rakyatnya. Integrasi prinsip hukum adat menjadi kunci dalam pengembangan hukum tanah nasional, seimbang antara aspek kepemilikan komunal dan individu. Hak milik atas tanah diuraikan secara jelas dalam Undang-Undang Pokok Agraria, memfasilitasi transfer kepemilikan. Namun, masih terjadinya kasus tumpang tindih sertipikat tanah. Penelitian ini mengadopsi metode penelitian yuridis-normatif, menganalisis peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Penelitian bertujuan untuk memperdalam pemahaman tentang regulasi hukum dan penyelesaian sengketa, dengan harapan meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Tumpang tindih dalam sertifikat tanah muncul sebagai masalah signifikan. Faktor-faktor seperti ketidakhadiran saat pemetaan batas tanah, pemalsuan sertifikat, dan pembagian warisan yang tidak jelas berkontribusi terhadap tumpang tindih ini. Mengatasi masalah ini memerlukan langkah-langkah yang tepat. Koreksi data, mediasi, survei ulang, pembatalan produk hukum, atau litigasi adalah solusi potensial.

### Article History

Received May 15, 2024

Revised May 20, 2024

Accepted May 30 2024

Available online 09 June, 2024

### Keywords :

land, Overlapping, certificate

### Keywords:

Tanah, Tumpang Tindih, Sertipikat



<https://doi.org/10.5281/zenodo.11607805>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



## PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan yang dapat dipergunakan oleh makhluk ciptaannya dengan baik, Tanah juga merupakan sumber daya Alam yang sangat penting untuk manusia. Karena Tanah dapat dipergunakan untuk menanam tanaman, membangun tempat untuk bekerja dan tempat tinggal, membuat tempat untuk kita memelihara hewan dan masih banyak lagi.

Pada tanggal 24 September 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria telah diundangkan. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan diundangkannya UUPA tersebut Indonesia mempunyai hukum tanah yang sifatnya nasional dan menggantikan hukum tanah kolonial yang disusun berdasarkan tujuan dari pemerintahan jajahan. Dimana hukum tanah kolonial tidak dapat memberikan jaminan kepastian Hukum bagi rakyat Indonesia (Dr. Urip Santoso, 2015).

Selain itu Hukum adat juga menjadi salah satu sumber utama atau landasan dari pembangunan Hukum Tanah Nasional. Yang selanjutnya diartikan bahwa pembangunan hukum dilandasi oleh

konsepsi hukum adat, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individu dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Masyarakat masing-masing mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah-bersama tersebut untuk keperluan pribadi juga untuk keluarganya dengan hak-hak yang bersifat sementara yang umumnya disebut hak milik (Dr. Saim Aksinudin, 2022).

Hak milik sebagaimana diatur Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Seperti yang disebutkan di atas bahwa tanah dapat dipergunakan untuk membangun tempat tinggal. Dalam hal ini setiap tanah yang dimiliki oleh masyarakat harus didaftarkan terlebih dahulu untuk mendapatkan hak atas tanah.

Pendaftaran Tanah yang dimaksud di atas sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bertujuan untuk (a) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; (b) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan Diberikannya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pertanahan ini sangat berkaitan dengan kedudukan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang memuat data yuridis yang berkaitan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak atas tanah, perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang pernah terjadi, pembebanan hak-hak pihak lain dan juga memuat data fisik yang berisi mengenai letak, luas, batas, bangunan atau tanaman di atas tanah tersebut dan dapat dipergunakan untuk mempertahankan hak dari klaim pihak ketiga (Rizki & Sumanto, 2021).

Tetapi dalam prakteknya masih banyak permasalahan mengenai kepemilikan sertipikat hak atas tanah tersebut. Seperti yang akan dibahas dalam jurnal ini, adanya tumpang tindih sebagian bidang tanah dalam sertipikat hak milik yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sertipikat tumpang tindih merupakan sertipikat pada sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya bertindihan baik seluruhnya maupun sebagian (Febriana & Darmoko, 2022). Berdasarkan Uraian di atas, penulis bermaksud untuk mengkaji permasalahan mengenai adanya tumpang tindih yang terjadi pada sebagian tanah dengan judul “Kepastian Hukum Terhadap Kasus Tumpang Tindih Pada Sebagian Bidang Tanah Yang dikuasai Oleh Dua Pihak Pemilik Sertipikat Hak Milik”. Pokok permasalahan yang dibahas dalam jurnal ini adalah sebagai berikut: (1) Faktor apa saja yang menyebabkan sebagian bidang tanah terjadi tumpang tindih? (2) Bagaimana penyelesaian sengketa dalam kasus tumpang tindih pada sebagian bidang tanah?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian Hukum adalah proses analisa yang mencakup metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari gejala hukum tertentu, kemudian mencari pemecahan atas masalah yang timbul dari gejala hukum tersebut. Sehingga dibutuhkan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian nantinya akan membantu peneliti untuk menyelesaikan proses penelitian sesuai dengan rumusan masalah yang dikaji oleh penulis serta untuk mencapai tujuan penelitian yang akan dicapai (Dr. Ani Purwati, 2020).

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam jurnal ini dan agar dapat memberikan hasil yang baik maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum yang didapatkan dengan cara mengkaji teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan penelitian yang sedang dilakukan (Dr.Drs.H.Yadiman, 2019). Penelitian ini akan membahas permasalahan mengenai

Tumpang Tindih Pada Sebagian Bidang Tanah dengan cara mengkaji Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Faktor penyebab terjadinya sebagian tanah mengalami tumpang tindih**

Sebagaimana diatur pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sesuai ketentuan diatas mengenai pendaftaran tanah terdapat rangkaian kegiatan yaitu pengumpulan dan pengolahan data, dimana dalam rangkaian ini meliputi penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran, pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Menurut Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, penetapan batas bidang tanah harus berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Para pemegang hak atas tanah yang berbatasan yaitu para tetangga yang bersebelahan dengan tanah milik pendaftar, yaitu pada bagian kanan, kiri, depan, dan/atau belakang dari tanah tersebut. Adanya keterlibatan para tetangga yang berbatasan dengan tanah pemilik hak atas tanah, mengharuskan para tetangga yang berbatasan hadir pada saat penetapan batas bidang tanah. Ketidakhadiran para tetangga yang berbatasan menjadi salah satu faktor terjadinya sebagian bidang tanah tumpang tindih pada sertipikat tanah yang bersangkutan (Kuswanto & Khisni, 2017). Karena artinya tidak adanya persetujuan langsung dari yang bersangkutan.

Faktor lain dari terjadinya tumpang tindih pada sebagian bidang tanah pada sertipikat hak milik adalah adanya pemalsuan sertipikat tanah, dengan adanya pemalsuan sertipikat tanah tersebut membuat orang awam merasa kebingungan tentang hak atas tanah yang ia miliki. Selanjutnya adanya pembagian hak waris yang tidak menjelaskan secara rinci mengenai penetapan batas bidang tanah yang mengakibatkannya terjadi sengketa atau tumpang tindih dari sebagian tanah yang dibagikan.

### **Penyelesaian sengketa mengenai tumpang tindih pada sebagian bidang tanah pada sertipikat hak milik**

Penyelesaian sengketa mengenai sertipikat hak milik, apabila tumpang tindih terjadi karena adanya kesalahan dalam proses pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan dapat melakukan koreksi terhadap data dan menerbitkan sertipikat baru.

Sesuai dengan Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu (Nababan, 2022).

Berdasarkan peraturan tersebut kita dapat melakukan pengaduan sengketa kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya, untuk menyelesaikan sengketa yang sedang kita alami.

Pengukuran ulang juga dapat dilakukan untuk memberikan kepastian kepada seluruh pihak yang berkaitan dan menyelesaikan sengketa yang sedang terjadi, pengukuran dapat dilakukan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan serta tidak adanya sertipikat yang pada sebagian tanahnya mengalami tumpang tindih (Fadhilah, 2020).

Kemudian apabila tumpang tindih terjadi karena adanya pemalsuan sertipikat, pihak yang merasa dirugikan dapat membuat laporan kepada Kepolisian, dalam hal ini telah terjadi pemalsuan sertipikat. Dalam hal ini Pemalsuan sertipikat termasuk kedalam Pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 264 KUHP (Nababan, 2022).

Selanjutnya apabila tumpang tindih terjadi karena warisan tanah yang tidak dibagi dengan jelas, ahli waris dapat menyelesaikannya melalui musyawarah dan membuat perjanjian tertulis tentang pembagian tanah.

Dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pada peraturan tersebut menjelaskan mengenai bagaimana penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan di Indonesia.

Sesuai dengan peraturan diatas Kasus tumpang tindih dapat dilakukan pembatalan produk Hukum sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 34 dan Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Penyelesaian sengketa tumpang tindih dapat dilakukan dengan cara Mediasi. Mengenai Mediasi terhadap sengketa Pertanahan dijelaskan dalam Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomsor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam Dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian. Apabila Sengketa tanah terjadi disebabkan karena adanya kelalaian atau kesalahan dari pihak penguasa, seperti Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan 2 sertifikat tanah di lokasi yang sama, maka gugatan dapat dilakukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (Indraswari, 2024).

## **SIMPULAN**

Materi yang disajikan mengenai tanah sebagai karunia Tuhan yang vital bagi keberlangsungan hidup manusia, menjadi titik awal penting dalam pembahasan mengenai hukum tanah di Indonesia. Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960, Indonesia memperoleh kerangka hukum nasional yang menggantikan sistem kolonial yang tidak memberikan kepastian hukum bagi rakyat. Konsep hukum adat menjadi landasan penting dalam pembangunan hukum tanah nasional, memadukan unsur kebersamaan dan kepemilikan individu. Hak milik atas tanah diatur dengan jelas dalam UUPA, memungkinkan transfer kepemilikan kepada pihak lain. Namun, pelaksanaannya tidak selalu mulus.

Tumpang tindih pada sertipikat tanah menjadi permasalahan serius. Faktor-faktor seperti ketidakhadiran tetangga saat penetapan batas tanah, pemalsuan sertipikat, dan ketidakjelasan dalam pembagian hak waris menjadi pemicu utama terjadinya tumpang tindih ini. Penyelesaiannya memerlukan langkah-langkah yang tepat. Koreksi data, mediasi, pengukuran ulang, pembatalan produk hukum, atau gugatan ke pengadilan menjadi opsi yang bisa diambil. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang regulasi hukum dan penyelesaian sengketa, serta membantu mencapai kepastian hukum dan perlindungan yang lebih baik dalam pemilikan tanah di Indonesia.

## **SARAN**

1. Untuk menanggulangi penyebab terjadinya tumpang tindih pada sebagian bidang tanah perlu adanya peraturan yang lebih tegas mengenai kehadiran para tetangga dalam penetapan batas bidang tanah, juga perlu adanya ketelitian dalam menetapkan batas bidang tanah.



2. Memberikan penyuluhan mengenai pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa tanah kepada masyarakat, agar masyarakat dapat mengetahui tata cara pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa tanah yang baik dan benar.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan tulus dan penuh rasa syukur, saya penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang mendalam kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penulisan Artikel ini. Pertama-tama, terima kasih kepada Bapak Dr. Saim Aksinuddin, S.H., M.H. dan H. Yudi Prihartanto Soleh, S.H., M.Hum. sebagai dosen tutor atas bimbingan, arahan, dan pengajarannya yang tak ternilai harganya. Terima kasih atas kesabaran dan dukungan dalam membimbing saya melalui setiap tahap penelitian dan penulisan, membantu saya merumuskan gagasan dengan lebih jelas dan terarah. Tidak lupa, terima kasih kepada semua pihak yang turut serta dalam memberikan saran, masukan, dan dukungan moral. Ucapan terima kasih kepada rekan-rekan sejawat yang telah berbagi wawasan dan diskusi yang membangun.

Akhir kata, terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan petunjuk-Nya. Semoga karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat dan menjadi bagian kecil dari kontribusi positif untuk perkembangan ilmu pengetahuan. Dengan rasa rendah hati, saya mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada semua yang telah ikut berperan dalam keberhasilan penulisan karya ilmiah ini. Semoga kerjasama dan kontribusi kita semua dapat terus menginspirasi dan membawa manfaat untuk generasi-generasi mendatang. Terima kasih.

### REFERENSI

- Ani Purwati, S. H. M. H. C. C. Ccm. C. C. C. Cm. C. (2020). *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek* (Tika Lestari, Ed.). CV. Jakad Media Publishing.
- H.Yadiman, Sh. , M. H. (2019). *Metode Penelitian Hukum* . Lekkas Bandung.
- Saim Aksinudin, S. H. , M. H. (2022). *Hukum Pertanahan*. Intelegensia Media (Intrans Publishing Group).
- Urip Santoso, S. H. , M. H. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah* (1st ed.). Prenadamedia.
- Fadhilah, N. L. (2020, May 28). *Antisipasi dan Penyelesaian Sengketa Jika Salah Ukur Tanah*. Hukumonline.Com. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/antisipasi-dan-penyelesaian-sengketa-jika-salah-ukur-tanah-lt5df2d8bce942b/>
- Febriana, novia tika, & darmoko, murry. (2022). *LANGKAH HUKUM TERHADAP SENGKETA TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) ATAS HAK SERTIFIKAT TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 181/B/2020/PT.TUN.SBY)* (Vol. 11, Issue 1).
- Indraswari, S. A. (2024, May 3). *Sengketa Tanah Bisa Diselesaikan Lewat 4 Lembaga Hukum Ini* . DetikProperti. <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7322878/sengketa-tanah-bisa-diselesaikan-lewat-4-lembaga-hukum-ini>
- Kuswanto, & Khisni, A. (2017). *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM KASUS TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN ATAS SEBIDANG TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL/ATR KABUPATEN KUDUS*. <http://www.kalimantanpost.com/opini/publik/794->
- Nababan, A. K. (2022, July 26). *Cara Cek Sertifikat Tanah Ganda dan Langkah Hukumnya*. Hukumonline.Com. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-cek-sertifikat-tanah-ganda-dan-langkah-hukumnya-lt5f48af9a5cd49/>
- Rizki, F. M., & Sumanto, L. (2021). *KEPEMILIKAN SEBAGIAN TANAH YANG TUMPANG TINDIH ANTARA PT. MITSUBISHI CHEMICAL INDONESIA DENGAN H.SUBADRI DI KOTA CILEGON. JURNAL PENELITIAN DAN KARYA ILMIAH LEMBAGA PENELITIAN UNIVERSITAS TRISAKTI*, 6(2), 248–258.
- Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah  
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesi Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.