

KEPASTIAN HUKUM ATAS TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH DI TINJAU HUKUM POSITIF DI INDONESIA

LEGAL CERTAINTY REGARDING THE OVERLAPPING OF LAND OWNERSHIP RIGHTS: A REVIEW FROM THE PERSPECTIVE OF POSITIVE LAW IN INDONESIA

Ni Gusti Ayu Devina Kumalasari¹, Komang Febrinayanti Dantes², Ni Luh Wayan Yasmianti,³

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha

*Email Correspondence: ayu.devina@undiksha.ac.id¹, febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id,²
nyasmianti@undiksha.ac.id³

Received: 15-01-2026 | Revised: 20-01-2026 | Accepted: 30-01-2026 | Published: 02-03-2026

Abstract

There has been little research on the regulation and resolution of land ownership rights overlap, and the general people does not have a clear understanding of their legal status when it comes to Indonesia's land tenure system. The primary objective of this research is to ascertain whether or whether there is a clear legal framework addressing the issue of overlapping land ownership rights; the secondary objective is to examine, from a positive law standpoint, how such rights are regulated and resolved under Indonesian law. The primary objective of this research is to clarify some aspects of the Main Agrarian Law, Government Regulation 24 of 1997 on Land Registration, and any other relevant implementing regulations. Normative juridical study often makes use of conceptual analysis and legislative examination as its methodology. A thorough understanding of legal texts is achieved by qualitative research that employs primary, secondary, and tertiary sources. Inadequate public legal awareness, weak inter-agency coordination, mismatches between juridical and physical data, and a lack of certainty in the Indonesian land registration system all contribute to the reality of overlapping land ownership rights, according to the study. Legal procedures or mediation at the National Land Agency are examples of conventional methods for resolving disputes; nevertheless, the success of these methods relies heavily on the precision and thoroughness of the records maintained by the parties. As a result, we need to streamline the process of registering property, consolidate data from different sources, make the publicity principle more transparent, strengthen internal oversight, standardize regulations, and increase public access to legal education.

Keyword: *Overlapping Land Rights, Land Ownership Rights, Legal Certainty, Dispute Prevention.*

Abstrak

Telah sedikit penelitian yang dilakukan mengenai regulasi dan penyelesaian tumpang tindih hak kepemilikan tanah, dan masyarakat umum tidak memiliki pemahaman yang jelas mengenai status hukum mereka dalam sistem kepemilikan tanah di Indonesia. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk menentukan apakah terdapat kerangka hukum yang jelas yang mengatur masalah tumpang tindih hak kepemilikan tanah; tujuan sekundernya adalah untuk menganalisis, dari sudut pandang hukum positif, bagaimana hak-hak tersebut diatur dan diselesaikan berdasarkan hukum Indonesia. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengklarifikasi beberapa aspek Undang-Undang Agraria Utama, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan pelaksana lainnya yang relevan. Studi yuridis normatif sering menggunakan analisis konseptual dan pemeriksaan legislatif sebagai metodologinya. Pemahaman yang mendalam tentang teks hukum dicapai melalui penelitian kualitatif yang menggunakan sumber primer, sekunder, dan tersier. Kurangnya kesadaran hukum masyarakat, koordinasi antarlembaga yang lemah, ketidaksesuaian antara data yuridis dan fisik, serta ketidakpastian dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia semuanya berkontribusi pada kenyataan adanya tumpang tindih hak kepemilikan tanah, menurut studi ini. Prosedur hukum atau mediasi di Badan Pertanahan Nasional merupakan contoh metode konvensional untuk menyelesaikan sengketa; namun, keberhasilan metode ini sangat bergantung pada ketepatan dan kelengkapan catatan yang dipelihara oleh para pihak. Oleh karena itu, kita perlu menyederhanakan proses pendaftaran properti, mengonsolidasikan data dari berbagai sumber, meningkatkan transparansi prinsip publikasi, memperkuat pengawasan internal, menstandarkan peraturan, dan meningkatkan akses publik terhadap pendidikan hukum.

Kata Kunci: Tumpang Tindih, Hak Kepemilikan Tanah, Kepastian Hukum, Pencegahan Sengketa.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang esensial bagi kelangsungan hidup manusia, namun juga menjadi dasar bagi berbagai aspek kehidupan manusia lainnya, termasuk ekonomi, sosial, dan budaya. Tanah sangat penting bagi pembangunan negara dan kesejahteraan warga negaranya di Indonesia. Pentingnya tanah dalam kehidupan nasional dan negara diakui dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa negara akan mengelola tanah, air, dan sumber daya alam untuk kepentingan terbesar rakyat. "Tanah, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya akan dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran terbesar rakyat." Berikut adalah kutipan dari Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia. Peraturan ini mengakui peran vital yang dimainkan tanah dalam kehidupan bangsa dan negara.

Populasi yang besar dan lanskap yang luas di Indonesia kepulauan menjadikan pengelolaan dan regulasi tanah sebagai tantangan yang besar (Sumardjono, 2007:3). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang sering disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), merupakan landasan sistem hukum tanah Indonesia saat ini. Undang-undang ini mengatur Prinsip-prinsip Agraria Dasar. Berbagai macam hak atas tanah, masing-masing dengan karakteristik dan tujuan khusus, diatur oleh undang-undang ini. Hak untuk memiliki, mengolah, membangun, menggunakan, dan mengelola tanah termasuk di dalamnya.

Salah satu kesulitan kompleks dalam menerapkan sistem hukum tanah Indonesia adalah kemungkinan terjadinya duplikasi hak kepemilikan tanah. "Hak atas tanah yang tumpang tindih" didefinisikan oleh Sutedi (2010) sebagai situasi di mana beberapa pihak mengklaim kepemilikan sebagian atau seluruhnya atas sebidang tanah yang sama. Persistennya hak adat yang tidak terdaftar, pengukuran dan pemetaan yang tidak akurat, kurangnya kerja sama antar instansi, serta pengelolaan tanah yang tidak efisien merupakan potensi penyebab masalah ini (Wargakusumah, 2012: 43-45).

Ada beberapa cara di mana hak kepemilikan tanah tumpang tindih di Indonesia. Banyak nama dapat tercantum pada sertifikat untuk properti yang sama. Berlawanan dengan norma komunitas, hak hukum yang tercantum dalam Undang-Undang Agraria Dasar bertentangan di sini. Lapisan kompleksitas tambahan diperkenalkan oleh fakta bahwa lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kementerian Kehutanan, dan pemerintah daerah tidak menyinkronkan data mereka.

Banyak orang dan organisasi mungkin mengalami kesulitan ketika hak atas tanah tumpang tindih. Ketidakjelasan seputar masalah kepemilikan menimbulkan kebingungan mendasar dari sudut pandang hukum. Investor dan pengembang menghadapi kesulitan dari sudut pandang ekonomi saat mencoba menentukan kondisi tepat properti yang akan dikembangkan. Dari sudut pandang sosial, masalah ini sering memicu interaksi antara kelompok yang tidak terkait, yang berpotensi mengganggu keharmonisan hidup bersama. Karena kesalahpahaman, konflik mungkin berlarut-larut, membuang waktu dan tenaga semua pihak. Dampak ekonomi dari tumpang tindih hak atas tanah bersifat negatif karena menghambat investasi dan pengembangan akibat ketidakjelasan status hukum properti.

Sengketa mungkin timbul antara kelompok yang lebih mapan dan individu yang memiliki hak resmi, atau bahkan di dalam kelompok yang sama, ketika hak-hak tumpang tindih (Tjondronegoro, 2007: 8). Semua anggota komunitas mungkin berada dalam bahaya jika perselisihan ini meningkat menjadi kekerasan. Telah dilaporkan kasus kematian akibat bentrokan antara sengketa properti dan otoritas pemerintah.

Prinsip dasar hukum Indonesia adalah jaminan kejelasan mutlak dalam hukum. Tingkat kejelasan ini dalam bidang tanah harus dicapai melalui pembentukan sistem pendaftaran tanah. Sertifikat yang diterbitkan melalui metode ini akan menjadi bukti kepemilikan yang tidak dapat dibantah. Meskipun tingkat kepastian hukum ini ideal, kenyataan bahwa beberapa konflik terus berlanjut akibat klaim bersaing dari pemilik menunjukkan bahwa sistem saat ini tidak memadai. Karena tanah merupakan aset dan sumber pendapatan, industri properti memerlukan istilah hukum yang jelas (Widjaja, 2008: 34).

Kepastian hukum masih sulit dicapai, terutama dalam kasus tumpang tindih hak kepemilikan tanah, meskipun Undang-Undang Agraria Dasar dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 keduanya menetapkan sistem pendaftaran tanah dengan tujuan memberikan sertifikat tersebut.

Namun, dalam praktiknya, beberapa hambatan masih ada yang membuat kepastian hukum tanah yang sempurna sulit dicapai, terutama terkait dengan tumpang tindih hak kepemilikan (Setiawan, 2008: 89). Analisis komprehensif dari sudut pandang hukum positif diperlukan untuk memahami masalah ini dan solusinya dalam situasi ini (Ali, 2014: 145).

Harus ada kejelasan hukum mengenai tumpang tindih hak kepemilikan tanah, yang merupakan alasan lain mengapa penelitian tentang dinamika perluasan nasional yang cepat penting. Untuk melanjutkan proyek pembangunan seperti infrastruktur, perumahan, dan industri, properti yang dapat diidentifikasi secara hukum harus tersedia dengan mudah. Harus ada perlindungan hukum yang jelas untuk kepemilikan tanah agar rencana pembangunan ini berhasil (Limbong, 2008: 15).

Di sisi lain, kepemilikan tanah semakin diakui oleh masyarakat umum. Semakin banyak orang mulai menyadari nilai memiliki sertifikat tanah dan dokumen hukum lainnya. Hal ini menimbulkan tekanan besar pada sistem hukum tanah untuk menyediakan layanan yang lebih baik dan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat.

Ketidakjelasan hukum dan tumpang tindih hak properti merupakan masalah yang kompleks dan multifaset, seperti yang telah ditunjukkan dalam tinjauan ini. Semua aspek masalah ini saling terkait, termasuk aspek hukum, sosial, ekonomi, politik, dan budaya. Penyelidikan komprehensif berdasarkan hukum positif Indonesia diperlukan untuk sepenuhnya memahami dinamika masalah ini dan merumuskan solusi yang tepat dan jangka panjang.

Penelitian ini sangat relevan karena pemerintah Indonesia telah meluncurkan program untuk mempercepat pendaftaran tanah secara sistematis dalam upaya menerbitkan sertifikat hak milik tanah kepada setiap warga negara. Upaya ini pasti akan menghadapi tantangan besar di bidang ini karena prevalensi tumpang tindih hak kepemilikan tanah di banyak wilayah. Gagal menangani masalah tumpang tindih ini dengan baik dapat menyebabkan kesulitan hukum di masa depan dalam proses sertifikasi tanah secara massal.

Hak kepemilikan tanah yang tumpang tindih memiliki akar historis yang dalam akibat karakter dualistik hukum tanah selama era kolonial. Meskipun ada upaya untuk mengharmonisasikan sistem hukum ini di bawah Undang-Undang Agraria Dasar, beberapa sistem hukum tetap bertentangan dalam praktiknya. Hal ini diperparah oleh masalah struktur administratif dan kurangnya komunikasi antar departemen. Oleh karena itu, dengan melihat melalui lensa hukum positif Indonesia, kita perlu menyelidiki secara mendalam peraturan dan kejelasan seputar tumpang tindih hak kepemilikan tanah.

TINJAUAN PUSTAKA

Tanah merupakan sumber daya yang esensial bagi manusia dari perspektif hukum, sosial, ekonomi, dan budaya. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memberikan definisi linguistik tentang tanah sebagai permukaan atau lapisan teratas bumi. Kata "tanah" dapat merujuk pada sebidang tanah fisik atau unsur-unsur yang membentuk permukaan bumi (lebih sering disebut "tanah"; Waskito, 2018: 15). Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Perundang-undangan Agraria (UUPA), kata "tanah" sering digunakan dalam praktik hukum Indonesia untuk merujuk pada sebidang tanah tertentu yang menjadi objek hak.

Artikel ini menyoroti proses di mana kekuasaan negara menentukan hak siapa atas bumi yang diberikan kepada individu, organisasi, atau badan hukum (Boedi 2013: 153). Pasal 1 ayat (4) UUPA mendefinisikan "tanah" dalam arti hukum, dan makna ini mencakup tidak hanya permukaan tanah tetapi juga lapisan bawah tanah dan bagian tanah yang terendam. Menurut Winahayu (2018), hal ini menetapkan bahwa kewenangan atas penggunaan tanah mencakup tidak hanya permukaan tetapi juga dimensi vertikal di atas dan di bawahnya.

Tuntutan hukum atas properti dapat tumpang tindih jika lebih dari satu orang dapat menunjukkan bahwa mereka memiliki sebagian fisik properti tersebut. Tumpang tindih hak ini merupakan masalah besar dalam sistem pengelolaan tanah berdasarkan hukum positif di Indonesia, yang mengancam kohesi sosial dan transparansi hukum. Bukti hak yang diberikan oleh otoritas yang berwenang, seperti sertifikat kepemilikan, hak untuk menanam, atau izin membangun, mungkin tidak cukup untuk menghindari hal ini.

Sengketa kepemilikan dapat timbul ketika berbagai bidang tanah dengan data fisik serupa atau berbeda tumpang tindih atau bersinggungan, sesuai dengan Peraturan Nomor 11 Tahun 2016 yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Perencanaan Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kesalahan pengukuran, kurangnya kerja sama antar lembaga, atau celah dalam struktur administratif merupakan penyebab umum masalah ini.

METODE

Menggunakan kerangka kerja penelitian hukum normatif, studi ini menyelidiki aturan dan landasan normatif hukum positif. Tujuan penelitian hukum normatif, yang juga dikenal sebagai penelitian doktrinal, adalah mempelajari teks-teks legislatif yang relevan dan sumber-sumber akademik yang menyediakan kerangka teoretis. Fokus utama studi ini adalah sistem hukum positif di Indonesia, termasuk undang-undang perkawinan dan klausul-klausul terkait, serta peraturan pelaksanaannya yang beragam.

Pendekatan konseptual dan legislatif digunakan dalam penyelidikan ini. Menggunakan teknik yuridis, kami menganalisis semua undang-undang dan peraturan yang relevan dengan masalah yang dibahas, dalam hal ini undang-undang dan peraturan perkawinan. Penelitian evolusi konsep, prinsip, dan doktrin hukum yang berkaitan dengan perkawinan merupakan langkah pertama dalam pendekatan konseptual. Analisis kasus, di sisi lain, melibatkan tinjauan putusan pengadilan sebelumnya yang relevan. Penelitian untuk proyek ini menggunakan sumber hukum primer dan sekunder. Sumber hukum primer, seperti undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan perkawinan, dianggap sebagai sumber hukum yang otoritatif. Konstitusi Republik Indonesia 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Perencanaan Ruang, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

merupakan bahan hukum primer yang menjadi landasan penelitian ini, di atas segala undang-undang dan peraturan lain yang mungkin berlaku.

Penelitian dalam studi ini menganalisis dokumen hukum menggunakan metodologi analitis deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif adalah jenis penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan atau merangkum subjek dan objek penelitian secara keseluruhan. Di sisi lain, penelitian kualitatif menghindari penggunaan bahasa statistik dan lebih mengutamakan kalimat yang terstruktur dengan baik dan terorganisir secara logis untuk menjelaskan fakta-fakta.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia

Sebagai kerangka hukum utama yang mengintegrasikan hukum Islam, hukum Barat (kolonial Belanda), dan hukum adat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Agraria (UUPA) menjadi landasan hak atas tanah di Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan rincian tambahan, meskipun Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk memberikan kepastian hukum. Sertifikat merupakan bukti yang kuat (*prima facie*), sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP, namun dapat dicabut jika ditemukan secara hukum tidak benar. Secara teknis, Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk mencabut sertifikat yang cacat, melakukan inspeksi lapangan, dan penelitian dokumen, sesuai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria dan Perencanaan Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016.

Ketika dua atau lebih individu atau entitas memiliki dokumen yang membuktikan kepemilikan atas bidang tanah yang sama, baik secara keseluruhan maupun sebagian, hal ini disebut duplikasi kepemilikan. Ada tiga jenis utama fenomena ini. Yang pertama adalah ketika hak formal tumpang tindih akibat kesalahan administratif. Yang kedua adalah ketika hak formal dan hak adat tumpang tindih, yang umum terjadi di Papua, Maluku, Kalimantan, dan Sumatra. Ketiga, ketika hak formal dan hak adat tumpang tindih akibat kesalahan administratif dan pemetaan. SHM Dharma Wira Wijaya No. 3820, yang mencakup 1.575 m², tumpang tindih 173 m² dengan Taman Hutan Ngurah Rai yang didirikan pada era kolonial (*Gouvernement Besluit* 1927) dan Gardu Induk PLN Nusa Dua. Tumpang tindih ini tercermin dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 174/Pdt/2019/PT DPS, yang menggambarkan kompleksitas fenomena tersebut.

Tumpang tindih disebabkan oleh lima alasan utama. Pertama, masalah dalam sistem pengelolaan tanah, seperti pengukuran yang salah dan digitalisasi yang buruk (membutuhkan 19 tahun untuk mengetahui bahwa pengukuran yang dilakukan PT DPS pada tahun 1997 salah). Masalah lain adalah dualisme klaim yang disebabkan oleh ketidaksinkronan aturan sektoral antara Undang-Undang Agraria Dasar, Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Perencanaan Ruang, dan Undang-Undang Lingkungan Hidup. Ketiga, masih terdapat kasus-kasus pluralisme hukum agraria ketika sistem nasional tidak selaras dengan hak adat. Masalah keempat adalah sedikitnya orang yang mengetahui tentang pendaftaran tanah. Masalah kelima adalah eksploitasi celah administratif melalui teknik mafia tanah dan penyalahgunaan wewenang (Setianto, 2022:58). Mengingat sifat struktural dari lima aspek ini, strategi multidimensi diperlukan (Yasmianti, 2017:267).

Ada beberapa langkah untuk menyelesaikan konflik dalam hukum positif Indonesia. Pertama, ada penyelesaian administratif di Badan Pertanahan Nasional (Pasal 106 Peraturan ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016). Kedua, ada mediasi dan musyawarah. Ketiga, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Administrasi Negara (PTUN) sesuai Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Akhirnya, gugatan dapat diajukan

ke Pengadilan Negeri sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Setianto, 2020:134). Putusan definitif tidak tercapai dalam prosedur administratif yang melibatkan PT DPS; BPN hanya menerbitkan Laporan Resmi No. 81/BA/X/2017 tanpa mencabut atau mengubah luas SHM No. 3820. Baik Pengadilan Negeri Denpasar (5 September 2019) maupun Pengadilan Tinggi (14 November 2019) memutuskan bahwa gugatan perdata tidak dapat dilanjutkan karena adanya Obscur Libel, menunjukkan bahwa metode penyelesaian saat ini belum berhasil.

Tujuan-tujuan berikut sejalan dengan langkah-langkah pencegahan tumpang tindih sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Dasar Agraria: (1) meningkatkan akurasi pendaftaran tanah melalui penggunaan GIS dan GPS; (2) mengintegrasikan data antar lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, dan Kementerian Kehutanan; (3) menyediakan layanan pengecekan online untuk memastikan transparansi dalam penerapan prinsip keterbukaan; (4) menegakkan hukum dan memberlakukan sanksi yang ketat terhadap pemalsuan dokumen; (5) mendidik masyarakat tentang hak-hak mereka melalui program PTSL; dan (6) menyelaraskan peraturan di berbagai sektor. Penilaian terhadap Perkara PT DPS No. 174/Pdt/2019 menunjukkan bahwa hampir semua langkah pencegahan ini tidak diterapkan saat SHM No. 3820 (1997) diterbitkan, sehingga sangat penting untuk menerapkannya secara konsisten ke depannya.

Kepastian Hukum terhadap Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Tanah

Salah satu tujuan utama sistem hukum pertanahan Indonesia adalah untuk memberikan kejelasan hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Menurut Gustav Radbruch, tiga prinsip dasar hukum adalah kegunaan, keadilan, dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*). Mencapai ideal ini memerlukan aturan yang jelas, konsisten, dan mudah diprediksi. Ketika tidak ada ruang untuk interpretasi, hukum dapat berfungsi sebagai tolok ukur untuk mengevaluasi masyarakat (Satjipto Rahardjo, 2000:54). Untuk mencapai kepastian hukum dalam hukum pertanahan, sistem pendaftaran tanah yang terorganisir dengan baik, transparan, dan akuntabel sangatlah penting. Pasal 19 Undang-Undang Dasar Agraria menyatakan bahwa sertifikat diberikan sebagai bukti yang dapat diandalkan untuk pendaftaran tanah (Hermawati, 2020:287). Budi (2019:621) menyebutkan bahwa pada tahun 2023, Kementerian Agraria dan Perencanaan Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat lebih dari 7.000 kasus tumpang tindih tanah. Kerugian material dan immaterial yang besar terjadi akibat kasus-kasus tersebut, yang juga mempersulit proses pengalihan hak dan menimbulkan kebingungan hukum.

Sebuah kasus yang menunjukkan ketidakjelasan hukum adalah PT DPS No. 174/Pdt/2019. Penggugat, Dharma Wira Wijaya, menggunakan sertifikat tersebut sebagai jaminan untuk pinjaman hipotek sebesar Rp 18 miliar dari PT Bank Central Asia Tbk. Terletak di Desa Benoa, Badung, Bali, SHM No. 3820 adalah sebidang tanah seluas 1.575 m² yang dibeli dengan pinjaman tersebut. Namun, ditemukan bahwa 173 m² dari tanah tersebut tumpang tindih dengan Taman Hutan Ngurah Rai dan Gardu Induk PLN Nusa Dua. Di sini, teori Radbruch membuktikan dua persyaratan kepastian hukum. Penerbitan sertifikat sesuai dengan proses administratif dan validitasnya sebagai bukti yang sah memberikan kepastian formal (Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997; Nurhasan, 2018:95). Rencana bisnis penggugat terhenti dan hak hipotek tidak dapat ditegakkan karena tidak ada kepastian substansial karena data tidak sesuai dengan kenyataan.

Pertama, terdapat kekurangan pengukuran yang akurat akibat administrasi pendaftaran tanah yang tidak efisien. Kedua, terdapat ketidaksinkronan antara data dan peraturan dari berbagai lembaga. Ketiga, terdapat sisa-sisa fragmentasi hak tanah adat dalam pluralisme hukum agraria. Keempat, masyarakat tidak

memiliki akses terhadap informasi tanah. Kelima, terdapat mafia tanah dan penyalahgunaan wewenang. Seperti yang dijelaskan Philipus M. Hadjon dalam teorinya tentang perlindungan hukum, perlindungan represif disediakan melalui saluran administratif seperti Pengadilan Administrasi Negara (PTUN) atau Pengadilan Negeri untuk menyelesaikan sengketa, sementara perlindungan preventif diwujudkan melalui pendaftaran dan pengukuran yang benar (Philipus, 2021:32). Ketika upaya preventif gagal, pilihan satu-satunya adalah beralih ke tindakan represif, yang mungkin mahal dan memakan waktu. Kesulitan-kesulitan ini menunjukkan betapa pentingnya bagi masyarakat umum untuk memiliki akses ke informasi hukum, agar sistem hukum dapat diandalkan, dan agar administrasi berkualitas tinggi guna memberikan kepastian hukum (Maria, 2008:45).

Langkah signifikan untuk meningkatkan kepastian hukum dalam masalah tanah adalah dengan meningkatkan akurasi data menggunakan teknologi GIS dan koordinat geografis. Meningkatkan pengetahuan hukum masyarakat, menerapkan aturan ketat terhadap pemalsuan dokumen, mengintegrasikan dan mensinkronkan data antar lembaga, serta memperkuat konsep publikasi adalah upaya lain yang perlu dilakukan untuk memberikan akses transparan terhadap informasi tanah. Upaya ini sejalan dengan inisiatif PTSL yang diluncurkan melalui Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018. Penegakan hukum yang ketat dan pendaftaran tanah yang akurat, terbuka, dan terintegrasi sangat penting untuk melindungi hak individu dan menjadi landasan bagi investasi, pertumbuhan nasional, dan stabilitas sosial. Hal ini akan memastikan bahwa hak kepemilikan tanah yang tumpang tindih didefinisikan dengan jelas.

KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan di atas mengenai temuan studi ini, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut mengenai studi tersebut:

1. Pengaturan Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia

Berdasarkan hukum positif Indonesia, pengaturan hak kepemilikan tanah yang tumpang tindih didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Pertanian (UUPA). Undang-undang ini lebih lanjut dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur pendaftaran tanah, serta Peraturan Nomor 11 Tahun 2016 yang mengatur penyelesaian sengketa tanah, yang diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Ruang Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk menghindari ambiguitas dan duplikasi upaya, pendaftaran tanah diwajibkan berdasarkan peraturan ini. Tumpang tindih terjadi sebagian besar disebabkan oleh ketidaktahuan masyarakat terhadap undang-undang, ketidakselarasan antara peraturan perundang-undangan di berbagai sektor, dan kelemahan sistem administrasi.

2. Kepastian Hukum terhadap Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Tanah

Pendaftaran properti dan penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan memberikan jaminan hukum yang jelas terkait hak properti yang tumpang tindih. Namun, kesalahan data, pemalsuan dokumen, dan sengketa regulasi dapat mengganggu kepastian hukum yang substansial. Baik validitas formal (validitas sertifikat) maupun validitas material (validitas data substantif) diperlukan untuk kepastian hukum yang sempurna. Oleh karena itu, untuk mencapai hal ini, diperlukan langkah-langkah preventif seperti digitalisasi data tanah dan implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tindakan represif, seperti penegakan hukum terhadap pelanggaran dan pembatalan sertifikat yang memiliki cacat hukum, juga diperlukan.

SARAN

Mengingat hal di atas, penulis mengusulkan hal-hal berikut:

1. Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu mengambil tiga langkah strategis untuk mewujudkan sistem pertanahan yang teratur dan memiliki kepastian hukum. Pertama, mereka harus meningkatkan integrasi dan digitalisasi sistem pendaftaran tanah berbasis koordinat geospasial yang terhubung antar lembaga. Kedua, mereka harus memperkuat pengawasan internal untuk mencegah praktik mafia tanah dan penyalahgunaan wewenang. Ketiga, mereka harus menyelaraskan peraturan perundang-undangan sektoral agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan antar lembaga.
2. Untuk menghindari sengketa dan melindungi hak kepemilikan secara hukum, masyarakat perlu melakukan dua hal: pertama, mendaftarkan tanah yang dimiliki sesegera mungkin dan memperbarui data setiap kali terjadi peralihan hak. Kedua, menyimpan semua dokumen tanah dengan aman dan memastikan mengetahui status hukum tanah sebelum melakukan transaksi apa pun.

Sangat penting untuk menetapkan aturan yang lebih komprehensif guna menghindari tumpang tindih hak kepemilikan tanah dan meningkatkan pemahaman masyarakat tentang undang-undang tanah guna mengurangi kemungkinan konflik dini serta meningkatkan kesadaran hukum. Proses verifikasi lapangan yang menyeluruh harus menjadi bagian dari upaya ini sebelum sertifikasi diberikan.

DAFTAR PUSTAKA

- "Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi, Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Budi, Santoso. 2019. *Sengketa Pertanahan di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Farida, Indrati. 2017. *Ilmu Perundang-Undangan: Proses dan Teknik Pembentukannya*. Yogyakarta: Kanisius.
- Hermawati, Ina. 2020. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Limbong, Bernhard. 2008. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Maria, S.W. Sumardjono. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Nurhasan, Ismail. 2018. *Perkembangan Hukum Pertanahan: Pendekatan Ekonomi Politik*. Yogyakarta: HuMa.
- Philipus, M. Hadjon. 2021. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setianto, Budi. 2020. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Setianto, Budi. 2022. *Mafia Tanah dan Problematika Hukum Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Setiawan, Rachmat. 2008. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Sumardjono, Maria S.W. 2007. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tjondronegoro, Soediono M.P. 2007. *Tanah dan Pembangunan*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Wargakusumah, Hasan. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Waskito dan Hadi Arnowo. 2018. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana.
- Widjaja, Gunawan. 2008. *Hak atas Tanah dan Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Winahayu, Ni Putu. 2018. *Dimensi Hukum Pertanahan*. Denpasar: Udayana University Press.

Yasmiati. 2017. *Problematika Hukum Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, yang mengatur tata cara peradilan dan kewenangan Mahkamah Agung dalam perkara perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berkaitan dengan tata ruang dan penggunaan tanah.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyelesaian Konflik Tata Ruang."