



Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat *Overlapping*

Anita Kamilah, Nadia Sudaryanti*, Asep Hasanudin, Dedi Mulyadi

Fakultas Hukum, Universitas Suryakencana

Abstrak: Badan Pertanahan Nasional juga merupakan Lembaga yang memiliki tugas pokok dan fungsi di bidang pertanahan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang nantinya akan menjembatani persoalan-persoalan yang berkaitan dengan tanah. Namun Faktanya yang terjadi dalam masyarakat tidak jarang ditemukan permasalahan sertipikat dengan kepemilikan ganda (dualisme sertipikat) di suatu wilayah. Tujuan dari penellitian ini memberikan pemahaman faktor apa yang menjadi penyebab terjadinya *overlapping* hak kepemilikan atas tanah yang dialami masyarakat di Desa Ciputri Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur. Dampak yang ditimbulkan akibat terjadinya *overlapping* hak kepemilikan atas tanah dan peran Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa akibat *overlapping* hak kepemilikan atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang merupakan pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa faktor penyebab *overlapping* yaitu, ada beberapa kepemilikan tanah yang saling mengklaim satu sama lain dan untuk penyebab lainnya diduga ada cacat administrasi dalam salah satu sertipikat, maka acuan datanya pun harus dikonfirmasi kembali pada pihak yang berwenang. Selain ada klaim dari pihak lain, ada indikasi penyerobotan lahan, melalui permohonan ulang untuk permohonan sertipikat baru, sehingga menjadi peluang sengketa.

Kata Kunci: *Overlapping*, Badan Pertanahan Nasional, Desa Ciputri

DOI: <https://doi.org/10.53697/iso.v5i1.2443>

*Correspondence: Nadia Sudaryanti

Email: nadiasudaryanti1@gmail.com

Received: 23-04-2025

Accepted: 23-05-2025

Published: 23-06-2025



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Abstract: *The National Land Agency is also an institution that has the main duties and functions in the land sector in accordance with the provisions of laws and regulations which will later bridge problems related to land. However, the fact is that what happens in society is not uncommon to find problems with certificates with dual ownership (dualism of certificates) in a region. The purpose of this research is to provide an understanding of what factors cause overlapping land ownership rights experienced by the community in Ciputri Village, Pacet District, Cianjur Regency. The impact caused by the overlapping of land ownership rights and the role of the National Land Agency in resolving disputes due to overlapping land ownership rights. This study uses a normative juridical research method which is an approach carried out based on the main legal materials by examining theories, concepts, legal principles and laws and regulations related to this research. The results of this study show that the factors causing overlapping are, there are several land holdings that claim each other and for other causes it is suspected that there is an administrative defect in one of the certificates, then the data reference must also be reconfirmed to the authorities. In addition to claims from other parties, there are indications of land grabbing, through repetition for a new certificate application, so that it becomes an opportunity for dispute.*

Keywords: *Overlapping, Badan Pertanahan Nasional, Desa Ciputri.*

Pendahuluan

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, dalam kehidupan masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat. Oleh karena itu hukum agraria di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 yang menyatakan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat"(Handayani & Angrayni, 2023)

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Manusia adalah makhluk sosial dimana mereka saling membutuhkan satu sama lain. Dengan adanya hubungan timbal balik, maka sering kali timbul fenomena sosial berupa sengketa yang timbul akibat adanya kepentingan yang berbeda-beda. Dengan timbulnya sengketa, maka hukum memegang peranan penting dalam menyelesaikan sengketa tersebut. (Wahid et al., n.d.) Sengketa sertipikat tanah yang terjadi tidak terlepas dari kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, baik yang dilakukan masyarakat yang tidak memasang tanda batas terhadap kepemilikannya dan pengukuran tanah yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan. Maka dengan adanya berbagai permasalahan sengketa sertipikat tanah, Badan Pertanahan Nasional tidak lepas tangan dalam permasalahan yang terjadi (Azmi & Putrijanti, 2024)

Undang-Undang Pokok Agraria juga telah mengatur kepemilikan tanah dalam berbagai macam haknya. Tanah merupakan hal yang paling rentan terhadap terjadinya konflik, baik itu perselisihan antar perorangan, perselisihan antar perseorangan dengan badan hukum maupun perselisihan antar badan hukum dengan badan hukum, bahkan perselisihan yang melibatkan pemerintah sehingga peraturan hukum terkait penguasaan, pengeleloaan, dan pemberian hak atas tanah menjadi sangat penting, dan dapat menjamin perlindungan terhadap pemilik tanah. Indikator kepastian objek hak atas tanah adalah adanya kepastian letak bidang tanah dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan indikator kepastian subjeknya ditunjukkan dengan nama pemilik tanah. Terdapat hak atas yang tercatat pada Badan Pertanahan Nasional, baik itu salinan peta maupun salinan pendaftaran.

Kepemilikan tanah-tanah tersebut tentu saja perlu didukung dengan pengadministrasian yang tertib dan teratur. Cara yang dapat ditempuh yakni dengan melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanah yang tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yakni untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. (Jauhara Berliana Aziza Putri et al., 2023) Meskipun telah diatur mengenai pendaftaran tanah, kenyataannya masih banyak oknum yang memanfaatkan

kondisi dimana adanya kelemahan penegak hukum sehingga terjadilah peningkatan pada sejumlah sengketa tanah (Sukmawati, 2022).

Dalam konsepsi hukumnya sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang (Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara), yang berisi data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum. Dengan adanya sertifikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertipikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem database administrasi pertanahan negara (Rampengan, 2023).

Kepemilikan masyarakat terhadap hak atas tanah, didukung dengan adanya dokumen kepemilikan tanah sebagai bukti autentik hak atas tanah yang dimiliki. Dokumen kepemilikan hak atas tanah ini yang disebut dengan sertipikat tanah memiliki kekuatan hukum tinggi dan diakui dalam hukum Indonesia. Sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka Badan Pertanahan Nasional memiliki peran yang penting dalam penerbitan sebuah sertipikat tanah dan bertanggung jawab atas sertipikat yang sudah diterbitkan. Meskipun dalam pembuatan sertipikat ini cukup mudah namun dalam menempuh proses kepemilikan hak atas tanah ini harus dipahami mengenai segala ketentuannya, tidak sedikit fenomena kasus yang muncul dalam masyarakat akibat sertipikat yang diterbitkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional.

Fenomena kasus dalam kepemilikan hak atas tanah ini salah satunya adalah sengketa terbitnya beberapa sertipikat akibat *overlapping* atau tanah yang tumpang tindih. Ketika terjadi *overlapping* yang akhirnya menimbulkan sengketa, artinya ada ketidaksesuaian dalam pemberian hak atas tanah, maka Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tanggung jawab pertama dalam penyelesaian sengketa akibat *overlapping*. Sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) adalah suatu kondisi dimana terdapat lebih dari satu kepemilikan lahan pada objek lahan yang serupa. Pada beberapa daerah sering dijumpai kondisi dimana terbitnya sertipikat tanah ganda untuk satu objek lahan yang serupa, menimbulkan persoalan hukum yang disebut tumpang tindih. Kondisi tumpang tindih kepemilikan menimbulkan permasalahan kompleks yang melibatkan aspek teknis dan yuridis. Akibatnya, tumpang tindih kepemilikan dapat menghambat proses pendaftaran tanah serta mengakibatkan ambiguitas peraturan bagi para pihak yang berkepentingan (Indirahati & Bustani, 2025).

Permasalahan sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini terjadi karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan cara yang tidak sah yaitu mencoba mengambil tanah milik orang lain. Sengketa demi sengketa memperebutkan hak atas tanah tidak lepas dari kurangnya kesadaran masyarakat akan arti kepastian hukum dengan

mendaftarkan tanahnya. Permasalahan sertifikat tanah merupakan permasalahan hukum yang kompleks, sehingga permasalahan tanah tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat (Aziziyah & Fitriyah, 2023)

Sertipikat hak milik tumpang tindih terjadi ketika dua atau lebih pihak mengklaim kepemilikan yang sama atas suatu bidang tanah. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kesalahan administrasi, perubahan batas tanah yang tidak terdokumentasikan dengan baik, atau perubahan status kepemilikan tanah. Konflik semacam ini seringkali berpotensi memicu perselisihan hukum yang panjang dan mahal, yang pada akhirnya merugikan semua pihak yang terlibat (Angga et al, 2024.)

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga yang memiliki kewenangan strategis dalam upaya memberikan perlindungan hukum bagi kepemilikan sertipikat hak atas tanah, hal ini menjadi sangat penting juga karena berkaitan dengan legalisasi tanah yang dimiliki dan berkaitan dengan kepemilikan harta seseorang. Badan Pertanahan Nasional juga merupakan Lembaga yang memiliki tugas pokok dan fungsi di bidang pertanahan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang nantinya akan menjembatani persoalan-persoalan yang berkaitan dengan tanah. Namun Faktanya yang terjadi dalam masyarakat tidak jarang ditemukan permasalahan sertipikat dengan kepemilikan ganda (dualisme sertipikat) di suatu wilayah tersebut, sehingga pemilik tanah perlu memperoleh kembali informasi mengenai keakuratan data fisik dan yuridis atas tanah yang dimilikinya.

Sistem hukum di Indonesia memiliki kompleksitas tersendiri karena beragamnya sumber hukum yang berlaku, termasuk hukum adat, hukum Islam, dan hukum perdata yang bersumber dari warisan kolonial Belanda. Dalam konteks hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan Sengketa tanah warisan (*eigendom verponding*) merupakan salah satu institusi hukum yang memiliki relevansi signifikan dalam praktik kehidupan masyarakat di Indonesia. Pewarisan (*Erfrecht*) sebagai perbuatan hukum yang diberikan kepada penerima waris memiliki kompleksitas tersendiri ketika menghadapi suatu sengketa (Hukum et al, 2025).

Pada tahun 1960-an, dahulu Desa Ciputri Bernama Desa Ciherang, Desa Ciputri ada sejak tahun 1980-an. Pada tahun 1961 kira-kira tepat 1 (satu) tahun setelah UUPA Nomor 5 Tahun 1960 lahir, terbitlah Sertipikat Hak Milik atas nama Halimah Rais yang berasal dari *Eigendom*. Halimah Rais ini adalah orang yang dinilai tertib administrasi pada saat itu dan memiliki pengetahuan tentang pendaftaran tanah sehingga Halimah Rais ini mendaftarkan tanahnya sebagai bukti autentik hak kepemilikan atas tanahnya. Dahulu Halimah Rais ini diduga orang yang tidak menguasai secara fisik atas tanah yang didaftarkan, dan diduga pula sebagai orang yang memiliki kedekatan dengan pemerintah, artinya dalam hal ini Halimah Rais tidak menguasai dimana saja letak batas tanahnya. Kemudian pada tahun 2020 Para Ahli Waris Halimah Rais ini melakukan pemulihan data dengan mendatangkan pihak BPN untuk melakukan survei, pengukuran dan pemetaan ulang dengan memberi batas atau patok.

Diketahui Sertipikat Hak Milik atas nama Halimah Rais ini terpecah menjadi 5 (lima) bagian. Dua diantara lima bagian dari Sertipikat Hak Milik ini, dua diantaranya bernomor

993 (sembilan ratus sembilan puluh tiga) dengan luas tanah 376.682 (tiga ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus delapan puluh dua) m² dan bernomor 991 (sembilan ratus sembilan puluh satu) dengan luas tanah 20.807 (dua puluh ribu delapan ratus tujuh) m². Kemudian pada tahun 1970-an tanah milik Halimah Rais ini dikuasai oleh masyarakat sekitar dengan cara berkebun, singkatnya ada beberapa masyarakat yang mendaftarkan tanah yang dikuasainya sehingga pada tahun 1982 terbit sertipikat hak milik dengan nomor 79 (tujuh puluh sembilan) dengan luas tanah 3.390 (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh) m² dan pada tahun 1978 sertipikat hak milik dengan nomor 222 (dua ratus dua puluh dua) dengan luas tanah 3.265 (tiga ribu dua ratus enam puluh lima) m².

Awal mula perselisihan ini terjadi pada saat Ahli Waris Halimah Rais ini datang secara berkala ke Desa Ciputri, dan memasang plang pemberitahuan bahwa tanah tersebut adalah milik Ahli Waris Halimah Rais. Ahli waris Halimah Rais ini diduga akan menjual tanah tersebut, karena menurut masyarakat sekitar terdengar sudah ada peminat atau akan ada pembeli dari tanah tersebut. Perselisihan di Desa Ciputri ini terjadi karena diketahui adanya dualisme sertipikat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 993 (sembilan ratus sembilan puluh tiga) tumpang tindih atau *overlapping* dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 79 (tujuh puluh sembilan). Kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 991 (sembilan ratus sembilan puluh satu) tumpang tindih atau *overlapping* dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 222 (dua ratus dua puluh dua).

Permasalahan sertipikat dengan kepemilikan ganda (dualisme sertipikat) diketahui apabila pemilik tanah atau pemegang sertipikat akan melakukan suatu perbuatan hukum seperti jual-beli dan beralihnya kepemilikan hak atas tanah tersebut. Masyarakat baru mengetahui bahwa tanah yang dimilikinya adalah tanah dengan penerbitan sertipikat ganda seperti permasalahan yang terjadi di Desa Ciputri Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur. Persoalan terjadi *overlapping* ini tidak dapat dilepaskan dari kinerja Badan Pertanahan Nasional yang melaksanakan tugasnya dalam hal survey, pengukuran dan pemetaan. Akibatnya 3 (tiga) tujuan dasar hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum tidak dapat terwujud sebagaimana yang diharapkan. Hal ini tentu menjadi suatu permasalahan yang serius karena sebagaimana tujuan pendaftaran tanah yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah di bidang penguasaan dan kepemilikan tanah, dan juga yang tidak kalah penting yaitu terkait dengan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah (Nurmiati et al, 2020).

Metodologi

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada suatu metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala tertentu dengan cara menganalisisnya, karena penelitian di dalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis, untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan. Penelitian adalah merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu

pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan (Soekanto & Mamudji, 2007))

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan Yuridis Normatif

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka. (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, p. hlm. 13.) Pendekatan yuridis normatif juga merupakan pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Dengan mengambil objek kajian penelitian terhadap segi hukum yang berkaitan dengan peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat *Overlapping* Dikaji Menurut Undang-Undang No 5 Tahun 1960. (Studi Kasus Desa Ciputri Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur).

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif adalah salah satu dari jenis penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian kualitatif. Penelitian deskriptif merupakan strategi penelitian dimana di dalamnya peneliti menyelidiki kejadian, fenomena kehidupan individu-individu dan meminta seorang atau sekelompok individu untuk menceritakan kehidupannya. Informasi ini kemudian diceritakan kembali oleh peneliti dalam kronologi deskriptif. (Rusandi & Muhammad Rusli, 2021) Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyajikan gambaran secara lengkap mengenai suatu kejadian atau dimaksudkan untuk mengekspos dan mengklarifikasi suatu fenomena yang terjadi.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam melakukan penelitian ini, jenis data yang diambil dari Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan-laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diubah oleh peneliti. Data yang dikumpulkan kemudian dicatat oleh peneliti, melalui penelitian lapangan (*field research*) dan wawancara mengenai Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat *Overlapping* Dikaji Menurut Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (Studi Kasus Desa Ciputri Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur).

Hasil dan Pembahasan

Faktor – faktor yang Menjadi Penyebab Terjadinya Overlapping Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Dialami Masyarakat di Desa Ciputri Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur

Menurut **Ridwan Nirwana** perwakilan dari BPN Kabupaten Cianjur, faktor penyebab sengketa sendiri itu yang harus kita ketahui terlebih dahulu dalam sebuah sertipikat ada objek dan subjek, intinya dalam kajian skripsi ini ada beberapa kepemilikan tanah yang saling mengklaim satu sama lain, dan hal yang sebaliknya apabila tidak ada klaim berarti sengketa itu tidak ada, dan harus diselidiki apakah administrasinya sudah tertib atau belum, sebagai penulis skripsi harus memiliki dasar dan dapat membuktikan kalau posisi tanah tersebut adalah tanah *overlapping*. Kemudian untuk penyebabnya sendiri mungkin saja ada cacat administrasi, maka acuan datanya pun harus dikonfirmasi kembali dengan orang-orang Desa (masyarakat dan aparat serta perangkat Desa).

Indikasinya kalau dilihat dari hubungan keperdataannya masing-masing memiliki history dari kepemilikan tanah tersebut, dan semuanya berkaitan dengan hubungan hukum antara subjek dan objek tanah yang terletak di Desa Ciputri, juga berkaitan dengan surat-surat (misalnya buku letter C, girik tanah dan yang lainnya) yang diterbitkan oleh pihak Desa (aparat dan perangkat Desa). BPN tidak berhak menguji kebenaran materil, yaitu dilihat dari KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan KK (Kartu Keluarga). Namun jika ada indikasi terbit sertipikat dari pihak BPN, artinya pernah ada permohonan yang diajukan untuk pembuatan sertipikat sehingga terbitlah sertipikat-sertipikat tersebut. Kesimpulannya, indikasinya ada klaim dari pihak lain, indikasi penyerobotan lahan, dan cacat administrasi (cacat administrasi disini ada permohonan ulang atau data baru sehingga menjadi peluang sengketa). Apabila sudah tidak bisa diselesaikan secara mediasi dan langkah terakhirnya adalah PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara), karena kami pihak BPN hanya ditugaskan untuk mencatat dan mendaftarkan apa yang dimohonkan oleh pemohon. Penelusuran datanya pun dapat dilihat kembali dari buku letter C, girik tanah dan yang lainnya diterbitkan oleh pihak Desa.

Tumpang tindih dapat juga terjadi karena sertipikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah akan kecil sekali. Tumpang tindih sertipikat tanah pada umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun.

Pencegahannya tidak lain dengan meningkatkan kinerja administrasi pertanahan yang baik, terutama pada peta pendaftaran tanah. Secara empiris, tumpang tindih sertipikat umumnya muncul karena beberapa hal sebagai berikut:

1. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
2. Surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi.
3. Wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya. Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak atas tanah telah diatur oleh Badan Pertanahan

Nasional (BPN), baik penyelesaian melalui mediasi ataupun musyawarah, dan penyelesaian melalui pengadilan bila jalan damai gagal (Decree et al, 2019).

Beberapa faktor penyebab tersebut sebagian termasuk faktor internal dan sebagian yang lain termasuk faktor eksternal. Faktor internal dari sertifikat tanah ganda tentu disebabkan oleh kantor pertanahan yang kurang teliti maupun tidak mengarsipkan dokumen secara baik. Sedangkan faktor eksternal dari sertifikat tanah ganda tentu disebabkan oleh masyarakat yang kurang memahami tentang cara mendaftarkan tanah agar nantinya mendapatkan bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah. (Nasir & Gorontalo, 2024). Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak atas tanah yaitu terdapat pada ketidakpahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikat hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya; Kelalaian atau kekeliruan dalam penunjukan batas oleh si pemilik tanah; Adanya oknum mafia tanah (Chendiyosi, 2021).

Menurut Penulis, faktor yang menyebabkan terjadinya *overlapping* atau tumpang tindih tanah di Desa Ciputri Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur yaitu :

1. Tidak ada keterbukaan mengenai sertipikat asli (tidak ditunjukkan oleh Ahli Halimah Rais);
2. Terdapat pihak-pihak lain yang sengaja melakukan penyerobotan dan perampasan tanah secara tidak sah;
3. Terjadi pemekaran wilayah yang membuat batas wilayah tidak jelas (Desa Ciputri secara administratif termasuk ke dalam wilayah Desa Ciherang dan mengalami pemekaran wilayah pada tahun 1978 menjadi Desa Ciputri dengan induk Desa Ciherang);
4. Ketidaktelitian dan ketidakcermatan petugas pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan;
5. Administrasi sertipikat yang tidak jelas (tidak mengacu pada database sebelumnya);
6. Kepemilikan tanah yang tidak merata;
7. Transaksi tanah yang keliru;

Dampak Yang Ditimbulkan Akibat Terjadinya *Overlapping* Hak Kepemilikan Atas Tanah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dalam menjalani kehidupan sehari-hari dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini karena Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah.

Pada dasarnya, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama yang mengatur hak-hak atas tanah di Indonesia.

Meskipun UUPA menyediakan kerangka kerja guna pendaftaran tanah, keberhasilan implementasinya bergantung pada sejauh mana pemerintah dan lembaga terkait mampu menyediakan fasilitas dan sumber daya yang memadai. Keberhasilan perlindungan hukum dapat dilihat dari sejauh mana regulasi yang ada mampu memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, sementara kelemahan mencakup kendala dan celah hukum yang dapat mengekspos pemilik tanah pada risiko konflik. Terdapat juga kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah yang dapat mengurangi efektivitas perlindungan hukum. Kelemahan ini meningkatkan risiko tumpang tindih kepemilikan dan menempatkan pemilik tanah dalam ketidakpastian hukum. Selain itu, lambatnya proses pendaftaran tanah dan kurangnya transparansi dalam pengelolaan data tanah juga menciptakan celah yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bermaksud baik (Luvianti & Rasji, 2023).

Perspektif masyarakat dalam penguasaan tanah dan kepemilikan tanah ini menjadi sejarah turun temurun yang dipahami oleh masyarakat dalam pemilikan tanah dengan dibuktikan atas sertifikat. Hal ini tentu memberikan penafsiran bahwa memiliki hak atas tanah dan menguasai tanah maka mereka yang berkedudukan atas tanah tersebut. Pandangan ini memberikan penafsiran secara formal bahwa kepemilikan hak atas tanah didasarkan pada sertifikat kepemilikan dan penguasaan terhadap tanah maka dari itu kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat sangatlah penting (Utomo, 2023).

Bagi sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena terdapat simbol status sosial yang dimilikinya. Maka dari penjelasan diatas tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan tanah jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat. Dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa kerugian terhadap pemilik tanah yang menjadi objek terbitnya sertipikat ganda, kerugian tersebut berupa akibat hukum ketidakpastian kepemilikan hak atas tanah, selain hal tersebut terdapat kerugian lain secara tidak langsung yaitu tanah yang memiliki sertipikat tumpang tindih atau ganda tidak dapat dimanfaatkan atau dikelola maupun dijaminkan pinjaman ke bank. (Musmuliadi et al, 2023).

Akibat hukum dengan adanya sertifikat *overlapping* yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena ada dua status hukum berada pada satu tanah. Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Selain itu terbitnya sertifikat *overlapping* dapat menimbulkan antara lain, terjadi kekacauan kepemilikan, terjadi sengketa hukum, terjadi ketidakpastian hukum, bahkan terjadi tindak pidana atas

pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya (Wardani et al, 2023).

Dampak hukum dari *overlapping* hak kepemilikan atas tanah ini juga mengakibatkan berbagai dampak tidak hanya dalam sektor hukum saja akan tetapi secara ekonomi juga berpengaruh kepada pihak masyarakat yang terlibat untuk mengeluarkan biaya yang cukup tinggi, dan juga dampak sosial yaitu terjadinya kerenggangan sosial antara masyarakat dan instansi pemerintah yang akan menghambat terjadinya koordinasi kinerja publik, serta terjadi pula penurunan tingkat kepercayaan masyarakat kepada instansi pemerintahan (Julianti et al, 2021).

Sengketa tanah akibat *overlapping* yang timbul, sebagian besar tidak terlepas dari kondisi administrasi pertanahan, khususnya di bidang pendaftaran tanah. Munculnya permasalahan mengenai pendaftaran tanah berdampak masif bagi masyarakat dan dapat mengurangi kepercayaan terhadap alat-alat bukti pemilikan tanah, khususnya sertipikat tanah.

Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Akibat Overlapping Hak Kepemilikan Atas Tanah.

BPN memiliki database yang konvensional, juga ada database sistem pertanahan (digital), jadi pada intinya apa yang dimasukkan ke sistem yang dimiliki BPN, itu berdasarkan data-data manual. Permasalahannya adalah BPN pernah mendapat musibah kebakaran pada tahun 2009, maka data-data terdahulu itu musnah dan sepertinya untuk datanya belum sempat dipulihkan, maka BPN tidak memiliki data pembandingan atau warkahnya.

Namun jika mengingat perubahan logo sertipikat, selama kebenaran datanya ada, sertipikat aslinya ada, dan pernah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, selama belum dihapus dan dibatalkan melalui putusan pengadilan, maka secara hukum sertipikat itu sah. Selama ini belum ada permohonan atau pengaduan ke bagian sengketa di BPN, permohonannya hanya sampai pada pengukuran, pada saat itu pemilik sertipikat (Ahli Waris Halimah Rais) tidak mengetahui batasnya, maka ada permohonan pengukuran ulang dari pemilik sertipikat (Ahli Waris Halimah Rais), begitu sampai di Lokasi ternyata ada banyak sertipikat hak milik (SHM) di lokasi tersebut yang digunakan untuk perkebunan buah strawberry.

Pihak BPN hanya sedang menunggu untuk gelar perkara, dan pihak BPN juga tidak pernah melihat sertipikat asli milik Halimah Rais. Jika ada kasus seperti ini lagi bisa dilakukan melalui mediasi, dan jika tidak dapat diselesaikan melalui mediasi BPN selalu mengarahkan melalui jalur pengadilan. Adapun secara teknis untuk urusan tanah *overlapping* itu dilakukan pengukuran ulang sesuai dengan adanya permohonan kemudian dilakukan pemanggilan para pihak, dan dilakukan pengukuran ulang sesuai putusan pengadilan dengan cara mengurai kronologinya seperti apa, dan berdasarkan fakta fisik dan yuridisnya.

Selain jalur mediasi yang ditempuh, dapat juga melalui jalur pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tanah akibat *overlapping*, tentunya dengan berbekal dari data-data

yang dimiliki, ataupun setelah putusan inkrah. Maka BPN akan memproses pencatatan untuk pembatalan sertifikat mana yang tidak sah menurut putusan pengadilan, dengan begitu BPN bersifat netral dan tidak berpihak. BPN juga terus mengingatkan pada masyarakat untuk tetap tertib administrasi dan adanya itikad baik dari pemohon untuk mendaftarkan tanahnya.

Tingginya permasalahan pertanahan tidak saja membuat resah masyarakat, namun juga mempengaruhi kinerja BPN sebagai lembaga yang misi utamanya adalah melakukan administrasi pertanahan. Tanah yang disengketakan tidak boleh dikelola oleh pemegang sertifikat atau pihak lain. Secara ekonomi hal ini sangat merugikan karena lahan yang dikuasai pihak lain sudah tidak produktif lagi. Tanah tidak dapat digunakan untuk memproduksi barang, jasa, dan digunakan sebagai jaminan bank. Jika permasalahan Sertifikat yang dikuasai oleh pihak lain namun masih dalam haknya untuk dioperasikan tidak ditangani secara baik, jadi dapat mengganggu keseimbangan perekonomian (Febriana, 2022).

Simpulan

Faktor penyebab *overlapping* yaitu, ada beberapa kepemilikan tanah yang saling mengklaim satu sama lain dan untuk penyebab lainnya diduga ada cacat administrasi dalam salah satu sertifikat, maka acuan datanya pun harus dikonfirmasi kembali pada pihak yang berwenang. Selain ada klaim dari pihak lain, ada indikasi penyerobotan lahan, melalui permohonan ulang untuk permohonan sertifikat baru, sehingga menjadi peluang sengketa.

Tidak ada keterbukaan mengenai sertifikat asli (tidak ditunjukkan oleh Ahli Halimah Rais). Terjadi pemekaran wilayah yang membuat batas wilayah tidak jelas (Desa Ciputri secara administratif termasuk ke dalam wilayah Desa Ciherang dan mengalami pemekaran wilayah pada tahun 1978 menjadi Desa Ciputri dengan induk Desa Ciherang). Ketidaktelitian dan ketidakcermatan petugas pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan atau administrasi sertifikat yang tidak jelas (tidak mengacu pada database sebelumnya). Hal-hal tersebut termasuk penyebab *overlapping*.

Sengketa tanah akibat *overlapping* yang terjadi di Desa Ciputri Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur, sebagian besar tidak terlepas dari kondisi administrasi pertanahan, khususnya di bidang pendaftaran tanah. Munculnya permasalahan mengenai pendaftaran tanah berdampak masif bagi masyarakat dan dapat mengurangi kepercayaan terhadap alat-alat bukti kepemilikan tanah, khususnya sertifikat tanah.

Peran BPN adalah mengakomodir segala bentuk pengaduan atau pelaporan yang dibuat oleh masyarakat atau para pihak dalam bentuk lampiran melalui surat secara tertulis kepada BPN agar BPN dapat mempertimbangkan dan menyiapkan berkas untuk menyelesaikan sengketa para pihak. Setelah itu BPN akan memfasilitasi untuk adanya mediasi para pihak yang bersengketa, jika tidak dapat diselesaikan melalui mediasi BPN selalu mengarahkan melalui jalur litigasi atau Pengadilan. Setelah melalui proses penyelesaian litigasi atau Pengadilan dengan berbekal dari data-data yang dimiliki,

ataupun setelah putusan inkrah, maka BPN akan memproses pencatatan untuk pembatalan sertipikat mana yang tidak sah menurut putusan pengadilan, dengan begitu BPN bersifat netral dan tidak berpihak.

Sengketa tanah yang masih sering terjadi sekarang ini salah satunya disebabkan oleh sengketa tanah *overlapping* atau tumpang tindih. Untuk mengatasi hal ini perlu usaha yang sungguh-sungguh dari pemerintah melalui kantor pertanahan dengan dukungan dari masyarakat untuk tetap tertib administrasi dan adanya itikad baik dari masyarakat sendiri untuk mendaftarkan tanahnya. Upaya-upaya yang dilakukan melalui jalur hukum, perlu diteruskan dan ditingkatkan, disamping upaya-upaya penertiban administrasinya oleh kantor pertanahan yang merupakan institusi pemerintah yang diberi kewenangan untuk mengurus bidang pertanahan.

Daftar Pustaka

- Angga., Dinata, B., Alfian, A., Dinata, A. B., Trio, M., Putra, K. A., & Triyunita, U. (2024). *Penyelesaian Konflik Sertifikat Hak Milik yang Tumpang Tindih melalui Mediasi*. 2(1), 21–39. <https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1610>
- Aziziyah, A. N., & Tien Fitriyah, M. A. (2023). Tumpang Tindih Sertifikat Tanah. *Legal Spirit*, 7(2), 205. <https://doi.org/10.31328/lis.v7i2.4807>
- Azmi, A. U., & Putrijanti, A. (2024). *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Overlapping Pada Putusan PTUN Batang No . 044 / g / 2014 / PTUN . Smg*. 17(044), 1069–1087.
- Chendiyosi, Y. (2021). *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah*. 8(7), 311–315.
- Decree, B., Bjm, G. P., Perdamean, A., Hukum, F., & Mada, U. G. (2019). Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di the Overlapping Issue of Freehold Estate Certificates in. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 2, 129–135.
- Febriana, N. T., & A, M. D. (2022). Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181 / B / 2020 / Pt . Tun . Sby). *Jurnal Judiciary*, 11(1), 102–117.
- Handayani, F., & Angrayni, L. (2023). Hak Menguasai Negara Dalam Pengaturan Sumber Energi Baru Dan Terbarukan. *Journal Of Law*, 5(1), 42–61. <https://doi.org/10.24014/je.v5i1.21565>
- Hukum, F., Tarumanagara, U., Barat, K. J., & Jakarta, P. D. K. I. (2025). 1,2,3,4. 3(1), 704–711.
- Indirahati, N. S. R. I., & Bustani, S. (2025). Vol. 7 No. 2 Edisi 2 Januari 2025 <http://jurnal.ensiklopediaku.org>. 7(2), 268–276.
- Julianti, R., Soefyanto, S., & Yasir, M. (2021). Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara. *JOURNAL of LEGAL RESEARCH*, 3(3), 551–572. <https://doi.org/10.15408/jlr.v3i3.20520>
- Luvianti, T., & Rasji, R. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014). *UNES Law Review*, 6(2), 5076–5083.
- Musmuliadi, M., Djumardin, D., & Munandar, A. (2023). Analisis Yuridis Penyelesaian

- Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda (Studi di Kementrian ATR/BPN Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(1). <https://doi.org/10.29303/risalahkenotariatan.v4i1.108>
- Nasir, S. M., & Gorontalo, U. N. (2024). *Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Overlapping) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo Siti Maryam Nasir*. 2(4).
- Nurmiati, N., Rahman, S., & Yunus, A. (2020). Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik. *Kalabbirang Law Journal*, 2(2), 101–112. <https://doi.org/10.35877/454ri.kalabbirang123>
- Putri, J. B. A. & Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2023). Analisis Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah Pada Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. *Eksekusi : Jurnal Ilmu Hukum Dan Administrasi Negara*, 1(3), 181–196. <https://doi.org/10.55606/eksekusi.v1i3.474>
- Rampengan, S. (2023). Civilia : Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat. *Civilia*, 2(4), 83–94. <http://jurnal.anfa.co.id>
- Rusandi, & Rusli, R. (2021). Designing Basic/Descriptive Qualitative Research and Case Studies. *Al-Ubudiyah: Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 2(1), 48–60.
- Soekanto, S. & Mamudji, S. (2007). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*.
- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89–95.
- Utomo, S. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 6, 53–61. <https://doi.org/10.30996/jhbbs.v6i2.8356>
- Wahid, A., Dewi, E. K., Hukum, F., Cirebon, U. M., & Tanah, J. B. (n.d.). *Secara Di Bawah Tangan*. 5(1), 22–35.
- Wardani, B. R. S., Rodliyah, R., & Munandar, A. (2023). Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(1). <https://doi.org/10.29303/risalahkenotariatan.v4i1.90>