

PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK AKIBAT ADANYA BIDANG TANAH TUMPANG TINDIH (OVERLAP) DI BPN BANGLI

Gede Gangga Mahadhika¹, I Gusti Ngurah Anom,² Agustina Ni Made Ayu Darma Pratiwi³

¹Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: mahadhikagangga187@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: ngurahanomfh@unmas.ac.id

Info Artikel	Abstract
<p>Title CANCELLATION OF LAND OWNERSHIP CERTIFICATE DUE TO OVERLAPPING LAND PARCELS AT THE LAND OFFICE (BPN) OF BANGLI</p> <p>Keywords : Cancellation, Land Ownership Certificate, Land, Overlap.</p>	<p><i>The phenomenon of overlapping land title certificates is nothing new in Indonesia's land system. Many cases of overlapping land titles result in protracted legal disputes. Some cases even involve parties with significant interests, such as housing developers, large corporations, and local governments. When overlapping land titles occur, legitimate land title holders often have to go through lengthy and tedious legal processes to defend their rights. Such cases often lead to social conflict in the community, especially when the disputed land has been occupied or managed for a long time. Based on the background of the problem outlined above, the problem formulation is derived, namely the factors that cause overlapping land title certificates and the implementation of land title cancellations due to overlapping land plots. This study uses an empirical and descriptive juridical approach. The results indicate that overlapping land title certificates are caused by a weak land administration system, a lack of coordination between agencies, and minimal oversight in the measurement and issuance of certificates. A lack of public understanding of land procedures, unclear physical boundaries, and inaccurate inheritance data exacerbate the situation. The conclusion of this study is that certificate cancellation is carried out administratively by the National Land Agency (BPN) through verification of physical and legal data, but is often hampered by data limitations, complicated procedures, and legal disputes. This process must be transparent, fair, and prioritize mediation to prevent further conflict.</i></p>
	Abstrak
<p>Judul PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK AKIBAT ADANYA BIDANG TANAH TUMPANG TINDIH (OVERLAP) DI BPN BANGLI</p>	<p>Fenomena sertifikat hak milik yang tumpang tindih bukanlah hal baru dalam sistem pertanahan di Indonesia. Banyak kasus tumpang tindih yang berujung pada sengketa hukum berkepanjangan. Beberapa kasus bahkan melibatkan pihak-pihak yang memiliki kepentingan besar, seperti pengembang perumahan, perusahaan besar, hingga pemerintah daerah. Ketika terjadi tumpang tindih, pemilik sertifikat yang sah sering kali harus melalui proses hukum yang panjang dan melelahkan</p>

<p>Kata kunci: Pembatalan, Sertifikat Hak Milik, Tanah, Tumpang Tindih.</p>	<p>untuk mempertahankan haknya. Tidak jarang kasus seperti ini menimbulkan konflik sosial di masyarakat, terutama ketika tanah yang menjadi objek sengketa telah ditempati atau dikelola dalam jangka waktu yang lama. Dari latar belakang masalah yang sudah diuraikan di atas, diperoleh rumusan masalah yaitu faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik dan pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah tumpang tindih (overlap). Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dan bersifat deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tumpang tindih sertifikat hak milik disebabkan oleh lemahnya sistem administrasi pertanahan, kurangnya koordinasi antarinstansi, serta minimnya pengawasan dalam pengukuran dan penerbitan sertifikat. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pertanahan, ketidakjelasan batas fisik, dan data waris yang tidak akurat memperparah kondisi. Kesimpulan dalam penelitian ini adalah pembatalan sertifikat dilakukan secara administratif oleh BPN melalui verifikasi data fisik dan yuridis, namun sering terhambat oleh keterbatasan data, prosedur rumit, dan sengketa hukum. Proses ini harus transparan, adil, serta mengutamakan mediasi untuk mencegah konflik lanjutan.</p>
--	---

I. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Tanah merupakan unsur yang esensial yang paling diperlukan selain kebutuhan hidup yang lain.¹ Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, tanah diakui sebagai hak yang harus didaftarkan dan diberikan perlindungan hukum melalui sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun, dalam praktiknya, sering kali terjadi permasalahan terkait dengan kepemilikan tanah, salah satunya adalah tumpang tindih (overlap) sertifikat hak milik. Fenomena ini menimbulkan sengketa yang tidak hanya berdampak pada pemilik tanah, tetapi juga pada kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional.²

Tumpang tindih bidang tanah terjadi ketika dua atau lebih sertifikat hak milik diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama atau ketika batas-batas tanah yang tercantum dalam sertifikat saling bersinggungan dengan bidang tanah lain yang telah memiliki sertifikat. Situasi ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kesalahan administrasi dalam pengukuran, ketidaksesuaian data dalam sistem pendaftaran tanah, atau bahkan adanya praktik kecurangan dalam proses penerbitan sertifikat. Dalam beberapa kasus, tumpang tindih tanah juga disebabkan oleh tumpang tindih kewenangan antara instansi yang berwenang dalam pengelolaan pertanahan, misalnya antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan pemerintah daerah atau instansi lain yang memiliki kewenangan dalam pengelolaan aset tanah.

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, kepemilikan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menegaskan bahwa semua tanah di Indonesia dikuasai oleh negara dan diberikan hak kepada individu atau badan hukum melalui mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diatur

¹ Budiartana, I. M., & Anom, I. G. N. (2022). Efektivitas Awig-Awig Desa Adat Tegal Darmasaba Dalam Mengantisipasi Peralihan Hak Atas Tanah Desa Adat. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 2(02), 546-560.

² Wicaksono, A., 2020, Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Ganda, *Jurnal Hukum De'Rechtsstaat*, 6(1), 185-198.

dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Namun, meskipun sistem pendaftaran tanah telah diterapkan, permasalahan terkait dengan sertifikat yang tumpang tindih masih kerap terjadi.³

Penyelesaian sengketa tanah, termasuk sertifikat lahan ganda, telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa pemerintah bertanggung jawab atas pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum. Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa pemerintah berkewajiban mengadakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.⁴

Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur lebih lanjut tentang tata cara pendaftaran tanah serta penyelesaian sengketa pertanahan. Pasal 32 ayat (2) menyebutkan bahwa sertifikat tanah yang telah diterbitkan dan telah berusia lebih dari lima tahun tidak dapat digugat jika telah diterbitkan dengan benar dan dalam itikad baik. Dalam hal terdapat sertifikat ganda, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur nonlitigasi maupun litigasi, tergantung pada kompleksitas kasus yang dihadapi.⁵

Pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya tumpang tindih bidang tanah dapat dilakukan melalui mekanisme tertentu. Salah satu dasar hukum yang dapat digunakan adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini memberikan pedoman bagi BPN dalam menangani kasus pertanahan, termasuk kasus sertifikat ganda atau tumpang tindih. Selain itu, pembatalan sertifikat hak milik juga dapat dilakukan berdasarkan Pasal 126 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat yang terbukti diterbitkan secara tidak sah dapat dibatalkan melalui keputusan pejabat yang berwenang atau putusan pengadilan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam urusan pertanahan memiliki kewenangan dalam menyelesaikan sengketa tanah, termasuk kasus sertifikat lahan ganda, melalui mekanisme nonlitigasi. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, BPN dapat melakukan penyelesaian sengketa melalui mediasi. Pendekatan nonlitigasi ini menjadi alternatif penyelesaian yang lebih efisien dibandingkan dengan jalur peradilan yang sering kali memakan waktu lama dan biaya tinggi.⁶

Dari aspek sosiologis, permasalahan sertifikat lahan ganda di Desa Selat memberikan dampak yang cukup besar terhadap kehidupan masyarakat. Ketidakpastian kepemilikan tanah sering kali menimbulkan konflik sosial, baik antarindividu maupun antara masyarakat dengan pemerintah. Dalam beberapa kasus, sengketa tanah dapat berujung pada tindakan anarkis dan kriminal, seperti penyerobotan lahan atau perusakan properti. Oleh karena itu, penyelesaian yang cepat dan tepat sangat diperlukan untuk menghindari dampak negatif yang lebih luas.⁷

Fenomena sertifikat hak milik yang tumpang tindih bukanlah hal baru dalam sistem pertanahan di Indonesia. Banyak kasus tumpang tindih yang berujung pada sengketa hukum berkepanjangan. Beberapa kasus bahkan melibatkan pihak-pihak yang memiliki kepentingan besar, seperti pengembang perumahan, perusahaan besar, hingga pemerintah daerah. Ketika

³ Sumardjono, M. S., 2008, *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, hal. 21

⁴ Asmawati, 2014, Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda, *Notarius*, 7(1), 162-170.

⁵ Setiawan, B., 2021, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda serta Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Jentera*, 10(2), 40-50.

⁶ Irianto, C., 2013, Penyelesaian Sengketa Atas Tanah HGB di Atas HPL dalam Sistem Peradilan Indonesia, *Varia Hukum*, 27(326), 45-53.

⁷ Lubis, A. A., 2023, *Hukum Agraria Indonesia: Pelaksanaan PTSL dan Penyelesaian Konflik Agraria*, Medan: Universitas Medan Area Press, hal. 6

terjadi tumpang tindih, pemilik sertifikat yang sah sering kali harus melalui proses hukum yang panjang dan melelahkan untuk mempertahankan haknya. Tidak jarang kasus seperti ini menimbulkan konflik sosial di masyarakat, terutama ketika tanah yang menjadi objek sengketa telah ditempati atau dikelola dalam jangka waktu yang lama.

TABEL I
Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Adanya Bidang Tanah Tumpang Tindih (Overlap)

No.	Tahun	Jumlah Kasus
1	2022	1
2	2023	1
3	2024	1

Sumber: BPN Bangli

Selain faktor administratif, tumpang tindih tanah juga dapat terjadi akibat lemahnya pengawasan terhadap penggunaan dan peralihan hak atas tanah. Dalam beberapa kasus, individu atau kelompok tertentu memanfaatkan celah dalam sistem administrasi pertanahan untuk memperoleh sertifikat secara tidak sah. Misalnya, dengan mengajukan permohonan sertifikat untuk tanah yang sebenarnya telah dimiliki oleh pihak lain, tetapi belum terdaftar secara resmi di BPN. Selain itu, ada juga kasus di mana sertifikat yang sudah diterbitkan mengalami perubahan batas wilayah akibat perkembangan lingkungan atau adanya perubahan tata ruang yang tidak terdokumentasi dengan baik.

Pentingnya penelitian mengenai pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya tumpang tindih bidang tanah didasarkan pada kebutuhan akan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Keberadaan sertifikat sebagai bukti hak yang sah seharusnya memberikan jaminan hukum bagi pemiliknya, bukan justru menjadi sumber konflik. Oleh karena itu, kajian mengenai mekanisme pembatalan sertifikat yang tumpang tindih diperlukan untuk menemukan solusi yang efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan yang memungkinkan terjadinya tumpang tindih, serta merumuskan rekomendasi kebijakan yang dapat meningkatkan efektivitas penegakan hukum dalam kasus-kasus serupa di masa depan.

Dari latar belakang masalah yang sudah diuraikan di atas, diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik?
2. Bagaimana pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah tumpang tindih (overlap)?

II. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang teratur dan terpikir secara runtut dan baik dengan menggunakan metode ilmiah yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, dan guna menguji kebenaran maupun ketidakbenaran dari suatu pengetahuan, gejala atau hipotesa.⁸

Berdasarkan klasifikasi diatas, dalam metode penelitian ini yaitu menggunakan metode penelitian ilmu hukum empiris, Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan.⁹

⁸ Soerjono Soekanto, 2013, *Penelitian Hukum Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 4.

⁹ Pratama, W. I. G., & Pratiwi, A. N. M. A. D. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Fidusia di Koperasi Kertha Sedana di Kecamatan Kesiman Kertalangu. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 3(02), 906-917.

III. PEMBAHASAN

Tanah merupakan salah satu aset paling fundamental bagi Negara Indonesia dan memiliki kedudukan yang sangat penting bagi makhluk hidup, terutama manusia. Tanah tidak hanya berperan sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbarui, tetapi juga sebagai elemen utama dalam meningkatkan produktivitas untuk mencapai kesejahteraan, baik secara materiil maupun spiritual.¹⁰ Tumpang tindih dalam konteks hukum pertanahan adalah keadaan di mana suatu objek atau subjek tanah yang memiliki hak milik atau hak lainnya tercatat lebih dari satu kali dalam sistem pendaftaran tanah. Keadaan ini sering kali menimbulkan sengketa di antara pihak yang memiliki klaim terhadap tanah tersebut, yang pada gilirannya mempengaruhi validitas hak atas tanah dan status hukum tanah tersebut.¹¹ Tumpang tindih dapat terjadi karena beberapa sebab yang melibatkan faktor administratif, kesalahan dalam proses pendaftaran, ataupun pengalihan hak yang tidak sah. Sebagai masalah yang dapat merugikan berbagai pihak, terutama bagi pemegang hak atas tanah yang sah, perlu ada penyelesaian yang tepat untuk menghindari kerugian.¹²

Tumpang tindih adalah suatu kondisi di mana terdapat dua atau lebih pihak yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama. Dalam sistem pendaftaran tanah yang diatur oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya, tanah yang sudah didaftarkan dalam sistem pertanahan memiliki bukti berupa sertifikat hak milik. Namun, pada praktiknya, karena beberapa alasan, bisa terjadi bahwa tanah yang sama didaftarkan oleh lebih dari satu pihak atau diterbitkan beberapa sertifikat hak milik atas tanah yang sama. Kondisi ini sering kali menyebabkan konflik hukum, baik antara pemegang hak tanah yang sah, lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas pendaftaran, maupun masyarakat.¹³

Tumpang tindih dalam pendaftaran tanah dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Berikut adalah beberapa sebab utama yang sering menyebabkan terjadinya tumpang tindih dalam pertanahan di Indonesia. Salah satu penyebab utama terjadinya tumpang tindih adalah kesalahan dalam proses administrasi atau pendaftaran tanah. Hal ini dapat terjadi ketika petugas pendaftaran tidak teliti dalam memeriksa status hukum tanah atau ketika ada ketidaksesuaian data antara dokumen yang diserahkan oleh pihak yang mendaftarkan tanah dan data yang ada dalam arsip tanah. Kesalahan administratif seperti kesalahan penulisan nama, lokasi, ukuran, atau batas-batas tanah dapat menyebabkan tanah yang sama tercatat lebih dari sekali dalam sistem pendaftaran.¹⁴

Tumpang tindih sertifikat tanah terjadi ketika satu bidang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan lokasi yang sama sebagian atau seluruhnya. Hal ini umumnya disebabkan peta pendaftaran tanah atau peta situasi tidak tertata dengan baik. Jika pemetaan dilaksanakan secara akurat, potensi tumpang tindih dapat diminimalkan. Kasus ini sering muncul pada lahan kosong dan dapat dicegah melalui penguatan administrasi pertanahan, khususnya pemetaan. Dari sisi empiris, faktor utama penyebabnya antara lain ketidakjujuran pemohon yang sengaja

¹⁰ Sari, M. I. A., & Pratiwi, A. N. M. A. D. (2025). *Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Suami Istri Di Wilayah Hukum Tabanan*. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 5(1), 75-86.

¹¹ Sari, L. M., & Hanim, L. (2017). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak). *Jurnal Akta*, 4(1), 33-36.

¹² Parsaulian, A. P. (2019). Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan nomor: 24/G/2014/PTUN. BJM). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 5(1), 129-135.

¹³ Anom, I. G. N., & Artajaya, I. W. E. (2021). Kekuatan Pembuktian Data Phisik Dan Data Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bangli, Provinsi Bali. *Journal of Economic and Business Law Review*, 1(1), 32-49.

¹⁴ Simarmata, R. (2023). Tumpang Tindih Penguasaan Tanah Di Wilayah Ibu Kota Negara "Nusantara". *Veritas et Justitia*, 9(1), 1-33.

memberikan keterangan letak maupun batas tanah yang tidak sesuai saat pengukuran di lapangan.¹⁵

Dalam beberapa kasus, tumpang tindih dapat terjadi akibat adanya pemalsuan dokumen oleh pihak tertentu yang ingin mengalihkan hak atas tanah secara ilegal. Pemalsuan dokumen ini dapat mencakup akta jual beli, surat hibah, atau dokumen lain yang diperlukan untuk proses pendaftaran tanah. Dengan dokumen palsu, pihak yang tidak berhak dapat memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang bukan miliknya.

Ada kalanya tanah yang berada dalam sengketa atau tanah negara diberikan sertifikat oleh dua pihak yang berbeda, baik karena sengketa warisan, sengketa batas tanah, ataupun tanah yang sebelumnya masuk dalam kategori tanah negara yang kemudian dikuasai oleh masyarakat tanpa status yang jelas. Jika dalam hal ini terjadi pendaftaran oleh pihak-pihak yang mengklaim sebagai pemilik, maka akan terjadi tumpang tindih hak atas tanah tersebut.

Tumpang tindih juga bisa muncul karena adanya perbedaan interpretasi terhadap status hukum tanah. Misalnya, satu pihak menganggap bahwa tanah tersebut telah sah dimiliki, sementara pihak lain menganggap bahwa tanah tersebut masih milik negara atau belum memiliki hak legal yang sah. Perbedaan ini sering kali terjadi ketika tanah tersebut berpindah tangan melalui hibah, jual beli, atau warisan tanpa didukung oleh bukti yang kuat atau tanpa proses yang tepat.¹⁶

4.1 Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik

Sertifikat hak milik tumpang tindih terjadi ketika dua atau lebih pihak mengklaim kepemilikan yang sama atas suatu properti. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kesalahan administrasi, perubahan batas properti 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.

Konflik terkait sertifikat hak milik dan tumpang tindih kepemilikan properti dapat disebabkan oleh sejumlah faktor kompleks yang melibatkan aspek hukum, administrasi, dan perubahan kondisi properti. Beberapa faktor utama yang dapat menyebabkan terjadinya konflik sertifikat hak milik dan tumpang tindih kepemilikan antara lain:

Pertama, kesalahan pada administrasi. Kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran tanah atau kepemilikan properti dapat menyebabkan terbitnya sertifikat hak milik ganda atau tumpang tindih. Hal ini dapat terjadi akibat kelalaian dalam pencatatan, perubahan status kepemilikan tanah yang tidak terdokumentasikan dengan baik, atau kesalahan dalam proses pendaftaran properti. Kesalahan administrasi dapat muncul ketika Kantor Pertanahan salah mencatat data kepemilikan, sehingga satu bidang tanah terbit dua sertifikat. Hal serupa juga terjadi bila perubahan kepemilikan, misalnya karena warisan atau jual beli, tidak terdokumentasi dengan baik. Kesalahan administrasi juga dapat terjadi ketika terdapat kesalahan dalam proses pendaftaran properti, seperti kesalahan dalam pengisian formulir atau kesalahan dalam pengumpulan dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran properti.¹⁷ Untuk menghindari terjadinya kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran tanah atau kepemilikan properti, diperlukan pengawasan dan kontrol yang ketat dari Kantor Pertanahan. Selain itu, perlu dilakukan peningkatan kualitas administrasi di kelurahan dan peningkatan kualitas data fisik dan data yuridis tanah.

¹⁵ Supadno, S., & Junarto, R. (2022). Mengatasi Permasalahan Pertanahan Dengan Gotong Royong Dan Mengangkat Ekonomi Kerakyatan Dengan Sertifikasi Tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 268-285.

¹⁶ Rizaldi, M., Mujiburohman, D. A., & Pujiriyani, D. W. (2023). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik. *Widya Bhumi*, 3(2), 137-151.

¹⁷ 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). Hal 77

Kedua, Perubahan Batas Properti. Perubahan batas properti yang tidak terdokumentasikan dengan jelas dapat menyebabkan tumpang tindih kepemilikan antara dua atau lebih pihak. Perubahan ini bisa disebabkan oleh pembagian warisan, perubahan tata ruang, atau perubahan status kepemilikan tanah yang tidak tercatat dengan benar. Ketika perubahan batas properti tidak terdokumentasikan dengan jelas, hal ini dapat menimbulkan konflik kepemilikan, perselisihan, dan masalah hukum antara pemilik properti yang terlibat.¹⁸ Sebagai contoh, perubahan batas properti yang tidak terdokumentasikan dengan jelas dapat terjadi ketika seorang pemilik tanah membagi warisan kepada ahli warisnya tanpa melakukan proses pembaruan dokumen kepemilikan tanah. Akibatnya, terdapat ketidakjelasan mengenai batas-batas properti yang dimiliki oleh masing-masing ahli waris, yang dapat menyebabkan tumpang tindih kepemilikan dan konflik di kemudian hari. Selain itu, perubahan tata ruang yang tidak terdokumentasikan dengan jelas juga dapat menyebabkan masalah terkait batas properti. Misalnya, jika terdapat perubahan tata ruang yang mengakibatkan perubahan batas properti antara dua properti tetangga, namun perubahan tersebut tidak tercatat dengan benar, hal ini dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai batas-batas properti yang dapat memicu konflik antara pemilik properti yang terlibat. Untuk menghindari masalah terkait perubahan batas properti, penting bagi pemilik properti untuk memastikan bahwa setiap perubahan yang terjadi terdokumentasikan dengan jelas dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Jika terdapat perubahan batas properti, sebaiknya segera konsultasikan dengan ahli hukum atau pihak berwenang terkait untuk memastikan bahwa perubahan tersebut tercatat dengan benar dan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

Ketiga, Kegagalan Verifikasi Kepemilikan. Kegagalan dalam melakukan verifikasi kepemilikan properti sebelum penerbitan sertifikat hak milik baru dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan. Hal ini dapat terjadi jika lembaga pendaftaran tanah tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap klaim kepemilikan yang diajukan. Verifikasi kepemilikan properti yang tidak dilakukan dengan baik dapat mengakibatkan penerbitan sertifikat hak milik ganda atau tumpang tindih, yang pada gilirannya dapat menimbulkan konflik kepemilikan dan masalah hukum di kemudian hari. Sebagai contoh, kegagalan verifikasi kepemilikan properti dapat terjadi ketika seorang individu mengajukan klaim kepemilikan tanah yang sebenarnya sudah dimiliki oleh pihak lain. Jika lembaga pendaftaran tanah tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap klaim tersebut dan secara tidak sengaja menerbitkan sertifikat hak milik baru atas tanah yang sudah dimiliki oleh pihak lain, hal ini dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan yang berpotensi menimbulkan konflik hukum antara pemilik properti yang terlibat.¹⁹ Untuk mencegah terjadinya kegagalan verifikasi kepemilikan properti, lembaga pendaftaran tanah perlu memastikan bahwa proses verifikasi dilakukan secara cermat dan teliti sebelum menerbitkan sertifikat hak milik baru. Hal ini melibatkan penelusuran dokumen kepemilikan yang akurat, pemeriksaan klaim kepemilikan yang diajukan, dan verifikasi terhadap informasi yang disampaikan oleh pemohon. Dengan melakukan verifikasi yang memadai, lembaga pendaftaran tanah dapat menghindari terjadinya tumpang tindih kepemilikan dan memastikan kejelasan kepemilikan properti bagi semua pihak yang terlibat.

Keempat, Perubahan Status Hukum Properti. Perubahan status hukum properti, seperti adanya gugatan hukum terkait kepemilikan atau perubahan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik, dapat menyebabkan tumpang tindih kepemilikan yang kompleks dan memicu konflik antara pihak-pihak yang terlibat. Ketika terjadi perubahan status hukum properti, terutama yang tidak terdokumentasikan dengan jelas, hal ini dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai kepemilikan properti dan berpotensi memicu perselisihan yang

¹⁸ Suputra, I. G. K. R., Sudiarmaka, K., & Setianto, M. J. (2023). PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENCEGAHAN SENGKETA DAN KONFLIK PERTANAHAN DI KABUPATEN BULELENG. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), hal 69

¹⁹ Karim, M. P., Dungga, W. A., & Mantali, A. R. Y. (2023). Akibat Hukum Dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah Dengan Kepemilikan Ganda. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), hal 1532

kompleks. Sebagai contoh, perubahan status hukum properti terkait dengan adanya gugatan hukum terkait kepemilikan dapat terjadi ketika dua pihak mengklaim kepemilikan atas properti yang sama. Misalnya, jika terdapat sengketa kepemilikan antara dua pihak yang mengakibatkan perubahan status hukum properti, seperti pengadilan yang memutuskan kepemilikan properti tersebut, hal ini dapat menciptakan ketidakjelasan mengenai kepemilikan properti dan memicu konflik antara pihak-pihak yang terlibat. Selain itu, perubahan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik juga dapat menyebabkan kompleksitas dalam kepemilikan properti. Misalnya, ketika terjadi perubahan status tanah yang tidak terdokumentasikan dengan jelas, hal ini dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai batas-batas kepemilikan properti dan berpotensi memicu konflik antara pihak-pihak yang terlibat, terutama jika terdapat tumpang tindih kepemilikan antara hak guna bangunan yang sudah ada dengan hak milik yang baru.²⁰

Kelima, Pemecahan atau Pemekaran Wilayah. Pemecahan atau pemekaran wilayah dapat menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik. Hal ini terjadi ketika wilayah yang sebelumnya satu menjadi dua atau lebih wilayah baru, sehingga batas-batas tanah yang sebelumnya jelas menjadi tidak jelas. Pemecahan atau pemekaran wilayah dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti perubahan tata ruang, pembangunan infrastruktur, atau kebutuhan administratif. Sebagai contoh, pemecahan atau pemekaran wilayah dapat terjadi ketika pemerintah memutuskan untuk membangun jalan tol yang melewati wilayah yang sebelumnya satu. Akibatnya, wilayah tersebut dibagi menjadi dua atau lebih wilayah baru, sehingga batas-batas tanah yang sebelumnya jelas menjadi tidak jelas. Hal ini dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik antara pemilik properti yang terlibat. Selain itu, pemecahan atau pemekaran wilayah juga dapat terjadi karena perubahan tata ruang atau kebutuhan administratif. Misalnya, jika terdapat kebutuhan untuk memisahkan wilayah administratif menjadi dua atau lebih wilayah baru, hal ini dapat menyebabkan terjadinya pemecahan atau pemekaran wilayah yang berpotensi menimbulkan tumpang tindih sertifikat hak milik.²¹

Dalam penyelesaian konflik sertifikat hak milik tumpang tindih, mediasi menjadi salah satu opsi yang efektif. Namun, pencegahan tetap lebih baik. Pengawasan pendaftaran tanah harus diperketat, kualitas administrasi di tingkat kelurahan harus ditingkatkan, dan data fisik serta yuridis tanah harus selalu diperbarui dengan benar agar kasus serupa tidak terulang.

Permasalahan tumpang tindih bidang tanah (*overlapping*) merupakan salah satu isu utama dalam sengketa pertanahan di Indonesia. Kondisi ini terjadi ketika dua atau lebih sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap objek tanah yang sama atau sebagian saling menutupi satu sama lain. Dalam praktiknya, permasalahan ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik horizontal antar pemilik tanah yang merasa memiliki dasar hukum atas hak tersebut. Untuk mengatasi permasalahan ini, BPN memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan sertifikat apabila ditemukan cacat administratif, termasuk akibat adanya tumpang tindih hak.

Dalam hal ini, BPN dapat melakukan pembatalan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 107, serta Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 Pasal 24 huruf f dan g. Kedua peraturan tersebut mengatur bahwa apabila terdapat cacat administratif dalam penerbitan sertifikat, termasuk karena adanya sertifikat ganda (*overlap*), maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Prosedur pembatalan sertifikat akibat overlap dapat dilakukan melalui dua jalur utama. Pertama, pemohon dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan klarifikasi, pemeriksaan, dan selanjutnya rekomendasi pembatalan. Dalam kondisi tertentu, jika keberatan tidak mendapatkan respons memadai atau proses

²⁰ Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), 1524

²¹ 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).

administratif tidak menyelesaikan konflik, pemohon dapat menempuh jalur hukum melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Namun, gugatan tersebut harus diajukan dalam waktu paling lambat 90 hari sejak diketahuinya adanya keputusan yang merugikan.

Jenis cacat administratif kedua adalah kesalahan prosedural, objek, perhitungan luas, maupun ketidaksesuaian data yuridis dan fisik. Misalnya, kesalahan dalam pengisian identitas subjek hukum, luas tanah yang tidak sesuai dengan data di lapangan, atau perbedaan informasi lokasi tanah. Dasar hukum untuk menangani kasus ini tertuang dalam Permen 9 Tahun 1999 Pasal 107, Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Prosedur yang sama berlaku, yaitu pengajuan keberatan secara administratif maupun gugatan hukum melalui jalur pengadilan.

BPN memiliki mekanisme yang terstruktur untuk menertibkan administrasi pertanahan dan mencegah terjadinya konflik berkepanjangan akibat kesalahan dalam penerbitan sertifikat. Kendati demikian, implementasi pembatalan sertifikat masih menghadapi tantangan seperti minimnya sosialisasi hukum kepada masyarakat, rendahnya akurasi pemetaan bidang tanah, serta lamanya proses penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, sinergi antara BPN, pengadilan, dan masyarakat sangat diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum dan keadilan dalam pengelolaan hak atas tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Wayan Arimbawa selaku Petugas Ukur di Seksi Survei dan Pemetaan, beliau menyatakan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik adalah kesalahan pengukuran dan pemetaan, data fisik yang tidak akurat atau tidak terpadu, serta kelemahan sistem informasi pertanahan. Selain itu, kurangnya koordinasi antarinstansi dan minimnya partisipasi masyarakat dalam penetapan batas tanah juga berkontribusi pada masalah ini. Pendaftaran tanah yang tidak melalui prosedur resmi serta adanya sertifikasi tanah di wilayah yang sudah bersengketa juga menjadi penyebab utama munculnya tumpang tindih sertifikat. Beliau menegaskan bahwa kelemahan administrasi pertanahan sangat berpengaruh, karena data yang tidak akurat dan tidak terintegrasi memungkinkan terbitnya sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama. Untuk mencegah hal tersebut, pejabat pertanahan harus memastikan pengukuran yang akurat, verifikasi data fisik dan yuridis, serta menggunakan sistem peta digital yang terintegrasi. Pengawasan dan validasi yang ketat sebelum penerbitan sertifikat juga sangat diperlukan. Wayan Arimbawa juga menekankan pentingnya peran aktif masyarakat dalam penetapan batas tanah dan pelaporan konflik batas, karena kurangnya partisipasi masyarakat justru dapat memperparah tumpang tindih sertifikat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Made Pasek Kusuma Jaya, S.H. selaku Surveyor Pemetaan Ahli Pertama di Seksi Survei dan Pemetaan, beliau menyatakan bahwa tumpang tindih sertifikat hak milik disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain kesalahan administrasi dan teknis pengukuran serta pemetaan. Kesalahan pemalsuan dokumen, perubahan fisik bidang tanah yang tidak didaftarkan oleh pemilik, serta ketidakpastian batas bidang tanah juga merupakan penyebab utama. Beliau menjelaskan bahwa kelemahan sistem administrasi pertanahan sangat memengaruhi indikasi munculnya tumpang tindih sertifikat, terutama karena tidak terintegrasinya database pertanahan antara BPN dan pemerintah daerah. Hal ini menyebabkan ketidakpastian terhadap subyek dan obyek bidang tanah. Made Pasek Kusuma Jaya juga menggarisbawahi peran pejabat pertanahan dalam mencegah tumpang tindih sertifikat dengan melakukan pengecekan berkala terhadap data fisik dan yuridis, konfirmasi perubahan batas melalui analisis pemetaan, serta memfasilitasi mediasi apabila terjadi sengketa batas. Jika ditemukan kesalahan dalam penerbitan sertifikat, pejabat pertanahan bertanggung jawab untuk melakukan proses pembatalan sertifikat sesuai peraturan yang berlaku. Selain itu, beliau menegaskan pentingnya masyarakat dalam menjaga keakuratan data fisik dan yuridis, seperti menghindari pemalsuan data ahli waris dan menjaga batas-batas bidang tanah agar tidak menimbulkan ketidakjelasan dan sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Made Pasek Kusuma Jaya, S.H. selaku Surveyor Pemetaan Ahli Pertama di Seksi Survei dan Pemetaan, beliau juga menyatakan bahwa ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis merupakan penyebab utama tumpang tindih sertifikat. Hal ini menuntut adanya update berkala oleh masyarakat terkait data bidang tanahnya

ke kantor pertanahan, serta pengecekan berkala dari pihak BPN di tingkat kabupaten/kota. Beliau mengingatkan bahwa peran masyarakat sangat krusial dalam pencegahan tumpang tindih, khususnya dalam memberikan data yang sesuai dengan fakta, baik dari sisi yuridis maupun fisik. Contohnya, jumlah ahli waris yang tepat dan persetujuan pembagian waris harus dicantumkan dengan benar untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Selain itu, masyarakat harus bertanggung jawab menjaga batas-batas tanahnya agar tidak terjadi perbedaan penunjukan batas dengan pemilik tanah tetangga yang bisa menimbulkan tumpang tindih. Dari sisi administrasi, beliau menjelaskan bahwa pembatalan sertifikat yang tumpang tindih diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, dimana Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN dapat membatalkan sertifikat jika ditemukan cacat administrasi atau yuridis, atau atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Proses pembatalan ini diawali dengan pemberitahuan kepada pemegang hak dan pihak terkait lainnya, serta melalui pemeriksaan yang menyeluruh oleh pejabat berwenang.

Dari hasil wawancara ketiga informan di atas menegaskan bahwa tumpang tindih sertifikat hak milik disebabkan oleh kombinasi kesalahan teknis, administrasi, dan lemahnya sistem integrasi data pertanahan. Kesalahan pengukuran, pemetaan, ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, kurangnya koordinasi antarinstansi, serta minimnya partisipasi masyarakat menjadi faktor utama munculnya tumpang tindih. Untuk mengatasi masalah ini, peran pejabat pertanahan (BPN) sangat vital, terutama dalam melakukan verifikasi, pengawasan, penggunaan teknologi peta digital, dan pembatalan sertifikat jika diperlukan. Di sisi lain, masyarakat juga harus berperan aktif dalam menjaga akurasi data, mengikuti prosedur resmi pendaftaran tanah, dan menjaga batas-batas tanahnya. Dasar hukum pembatalan sertifikat yang tumpang tindih mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, serta putusan pengadilan yang sah. Proses pembatalan sertifikat biasanya dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN setelah mendapat putusan pengadilan atau melalui mediasi yang difasilitasi BPN untuk penyelesaian sengketa secara damai.

4.2 Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah tumpang tindih (*overlap*)

Tumpang tindih yang terjadi pada sertifikat biasanya muncul saat pengecekan luas tanah yang ada sehingga mundulah titik ordinat. Ketika terjadi pergeseran akan titik predina yang ditujukan di peta pendftaraan tanah perlunya kecermatan dari pengakan hukum akan kinerja administrasi yang baik. Secara empiris, tumpang tindih sertifikat umumnya terjadi sebagai berikut:

1. Pada saat penunjukan di ukuran tanah terjadi salah pemberian batas
2. Wilayah penjukan belum ada peta ukur yang jelas
3. Surat tanda bukti memberikan ketidaksesuaian

Jika muncul sengketa terkait penunjukan titik ordinat tanah, BPN mengedepankan mediasi melalui jalur non-litigasi agar tercapai win-win solution. Sertifikat kepemilikan menjadi bukti sah bahwa tanah telah terdaftar pada badan publik sesuai ketentuan hukum nasional, sekaligus menegaskan bahwa proses pendaftaran telah dilakukan.²² Jika terjadi sengketa terkait kepemilikan tanah, hal ini bisa dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat ini diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang menyatakan bahwa sertifikat memuat salinan buku tanah berisi data yuridis dan surat ukur yang berisi data fisik, keduanya dijilid menjadi satu dokumen. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertifikat juga bisa berbentuk satu lembar dokumen yang berisi data yuridis dan fisik tanah. Namun, BPN tidak menutup kemungkinan melakukan kesalahan dalam menetapkan data fisik maupun yuridis, yang bisa berujung pada terbitnya sertifikat yang tumpang tindih. Untuk mencegah sengketa akibat sertifikat ganda, dapat ditempuh langkah hukum berupa pembatalan salah satu sertifikat hak milik melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

²² Isnandar, N., & Arnowo, H. (2021). *Prinsip&Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia* (1st ed.). SIP Publishing.

Dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 ditegaskan bahwa “*setiap orang berhak mendapat pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*” Dalam konteks pertanahan, sertifikat adalah bukti kuat atas hak kepemilikan tanah. Namun, kenyataannya masih bisa terjadi penerbitan lebih dari satu sertifikat untuk bidang tanah yang sama, yang akhirnya memicu masalah tumpang tindih (*overlapping*). Padahal, untuk memperoleh pengakuan hukum berupa sertifikat tanah, seseorang harus melalui proses pendaftaran yang panjang dan bertahap.

Kepastian perlindungan hukum dalam UUPA Pasal 19 tercermin melalui sertifikat tanah yang berfungsi sebagai bukti otentik kepemilikan. Sertifikat tersebut memuat data penting, seperti subjek hukum, objek hukum, peristiwa hukum, serta informasi detail mengenai letak, batas, luas, dan bangunan yang berdiri di atasnya. Dokumen ini menjadi dasar penguatan hak apabila timbul sengketa tanah. Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA berperan penting sebagai jaminan hukum bagi pemiliknya, karena nama yang tercantum dalam sertifikat menegaskan kepemilikan sah atas sebidang tanah. Di sisi lain, sertifikat juga menjadi sumber data resmi bagi kantor pertanahan. Namun, dalam praktiknya masih sering muncul permasalahan, seperti adanya dua sertifikat berbeda dengan nama pemilik berlainan pada lokasi yang sama, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas hak tanah tersebut.

Pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh pejabat berwenang biasanya dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah ini bisa diajukan di luar jalur pengadilan. Pemohon dapat mengajukan permohonan pembatalan secara tertulis, baik langsung ke Kepala Badan Pertanahan Nasional maupun melalui Kepala Kantor Pertanahan. Surat permohonan harus memuat identitas pemohon, informasi fisik dan yuridis tanah yang disengketakan, serta alasan permohonan pembatalan yang dilengkapi keterangan pendukung atau bukti yang relevan.

Aturan mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Di situ dijelaskan bahwa pembatalan sertifikat adalah pencabutan keputusan pemberian hak atas tanah karena adanya cacat administratif dalam proses penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Dalam kasus tumpang tindih sertifikat tanah yang menjadi fokus pembahasan ini, setelah melalui prosedur yang ada, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali akhirnya menerbitkan surat keputusan yang membatalkan sebagian luas tanah dalam sertifikat milik termohon, sehingga tanah tersebut kembali menjadi milik pemohon sesuai keadaan semula.

Berdasarkan wawancara dengan Wayan Arimbawa, selaku petugas ukur, Seksi Survei dan Pemetaan tentang Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah tumpang tindih (*overlap*) di BPN Bangli tumpang tindih sertifikat terjadi karena kesalahan dalam pengukuran, pemetaan, dan input data yang tidak akurat serta ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis. Kesalahan ini seringkali muncul akibat kelemahan sistem administrasi pertanahan yang belum sepenuhnya terintegrasi serta kurangnya koordinasi antarinstansi terkait. Oleh sebab itu, pelaksanaan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih harus dilakukan dengan sangat teliti agar tidak menimbulkan dampak hukum dan sosial yang lebih luas. proses pembatalan sertifikat dimulai dengan adanya pengaduan atau laporan dari masyarakat atau pihak yang merasa dirugikan atas tumpang tindih tersebut. Setelah menerima laporan, pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan pemeriksaan dan klarifikasi terhadap data fisik di lapangan serta data yuridis yang mendasari sertifikat. Proses verifikasi ini melibatkan pengukuran ulang oleh petugas ukur, pengecekan dokumen seperti akta jual beli atau waris, serta klarifikasi batas-batas tanah dengan para pihak terkait. Setelah dilakukan pemeriksaan dan apabila ditemukan adanya cacat administratif atau yuridis, Kepala Kantor Wilayah BPN memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan sertifikat tersebut secara administratif. Namun, sebelum pembatalan dilakukan, biasanya dilakukan mediasi antara para pemegang hak untuk mencari solusi damai agar menghindari konflik berkepanjangan. Jika mediasi tidak

berhasil, perkara kemudian dilanjutkan ke pengadilan, baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yang akan mengeluarkan putusan hukum yang bersifat final dan mengikat. Proses pembatalan ini memiliki dasar hukum yang kuat, yaitu Pasal 106 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, serta Pasal 27 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Putusan pengadilan menjadi acuan utama dalam pembatalan sertifikat, sehingga pelaksanaan pembatalan tidak dapat dilakukan sembarangan tanpa adanya keputusan hukum yang sah. dalam proses pembatalan sertifikat, pihak BPN bertanggung jawab untuk menjaga integritas data pertanahan dengan menggunakan sistem peta digital yang terintegrasi, pengawasan ketat, dan validasi data sebelum penerbitan sertifikat baru. Hal ini bertujuan untuk mencegah terulangnya kembali kasus tumpang tindih yang merugikan semua pihak. Dalam pelaksanaan pembatalan, dokumen yang harus disiapkan antara lain salinan sertifikat yang tumpang tindih, peta bidang tanah atau hasil pengukuran, surat ukur, data yuridis pendukung seperti akta jual beli atau waris, berita acara pemeriksaan lapangan, serta putusan pengadilan jika sudah ada sengketa hukum. Seluruh dokumen ini digunakan sebagai bukti dan dasar untuk melakukan pembatalan dan penerbitan sertifikat pengganti.²³

Berdasarkan wawancara dengan Made Pasek Kusuma Jaya, S.H., selaku Surveyor Pemetaan Ahli Pertama, Seksi Survei dan Pemetaan tentang Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah tumpang tindih (overlap) di BPN Bangli harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, khususnya mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. tumpang tindih sertifikat umumnya muncul karena kesalahan administrasi, kesalahan teknis dalam pengukuran dan pemetaan, pemalsuan dokumen, serta perubahan fisik bidang tanah yang tidak dilaporkan oleh pemiliknya. Kelemahan sistem administrasi pertanahan, seperti tidak terintegrasinya database antara BPN dan pemerintah daerah, juga menjadi faktor utama yang menyebabkan munculnya tumpang tindih. Pelaksanaan pembatalan sertifikat harus melalui prosedur yang jelas dan berjenjang. Proses diawali dengan adanya pengaduan atau permohonan dari pihak yang merasa dirugikan. Kantor Pertanahan melakukan kajian kasus dengan mengecek data fisik dan yuridis secara menyeluruh, kemudian melaksanakan proses mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa. Bila mediasi tidak menghasilkan kesepakatan, kasus akan dilanjutkan ke proses peradilan. Dalam proses pembatalan, pejabat yang berwenang untuk membatalkan sertifikat adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangan masing-masing, sebagaimana diatur dalam Pasal 29 dan 30 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Pembatalan dapat dilakukan karena cacat administrasi, cacat yuridis, atau pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. sebelum sertifikat dibatalkan, pejabat berwenang wajib memberitahukan terlebih dahulu kepada pemegang hak dan pihak yang terkait, termasuk jika sertifikat tersebut dibebani hak tanggungan. Hal ini untuk memastikan transparansi dan hak pembelaan bagi pemegang hak. Bukti-bukti yang harus dilampirkan dalam proses pembatalan meliputi fotokopi data kepemilikan tanah yang sah, dokumen pendukung lain atas objek tanah yang bersengketa, identitas pengadu, dan uraian kronologis kasus secara singkat. Semua dokumen ini sangat penting untuk mendukung legalitas pengajuan pembatalan sertifikat. Dalam konteks peran BPN, proses penyelesaian sengketa tumpang tindih meliputi pengkajian permohonan, mediasi, dan jika perlu, pengarahannya ke proses hukum formal. Setelah pembatalan sertifikat dilakukan, BPN juga bertugas melaksanakan pendaftaran ulang dan menerbitkan sertifikat baru atas nama pemilik yang berhak.²⁴

Berdasarkan wawancara dengan Desak Ketut Puspayanti, S.H., selaku Analis Hukum Pertanahan, Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan tentang Pelaksanaan

²³ Hasil wawancara dengan Wayan Arimbawa, selaku petugas ukur, Seksi Survei dan Pemetaan di BPN Bangli, pada Rabu 11 Juni 2025 pukul 09.00 wita

²⁴ Hasil wawancara dengan Made Pasek Kusuma Jaya, S.H., selaku Surveyor Pemetaan Ahli Pertama, Seksi Survei dan Pemetaan di BPN Bangli, pada Rabu 11 Juni 2025 pukul 09.00 wita

pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah tumpang tindih (overlap) di BPN Bangli harus mengikuti mekanisme hukum yang ketat untuk menjaga keabsahan dan kepastian hukum atas hak atas tanah. tumpang tindih sertifikat terjadi akibat kesalahan pengukuran, ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, serta kelemahan sistem administrasi pertanahan. Oleh karena itu, pelaksanaan pembatalan sertifikat harus dilaksanakan dengan dasar hukum yang kuat, yakni Pasal 106 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, serta Pasal 27 dan 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun ²⁵

Berdasarkan uraian penjelasan di atas terkait Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah yang tumpang tindih merupakan suatu proses yang kompleks dan membutuhkan koordinasi antara berbagai pihak yang memiliki kewenangan.

IV Kesimpulan

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya Tumpang tindih sertifikat hak milik terjadi karena beberapa faktor utama yang saling terkait. Pertama, kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan yang masih terfragmentasi dan kurang terintegrasi menyebabkan data bidang tanah tidak selalu akurat dan sinkron antar instansi. Kedua, lemahnya koordinasi antara Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan pemerintah daerah dan instansi terkait menghambat verifikasi data yang valid. Ketiga, kurangnya pengawasan dalam proses pengukuran dan penerbitan sertifikat membuat potensi kesalahan teknis meningkat. Keempat, minimnya pemahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah dan pelaporan perubahan fisik bidang tanah menyebabkan terjadinya duplikasi kepemilikan. Kelima, kurangnya pemberian data yang sesuai terkait pembagian ahli waris dan ketidakjelasan batas fisik yang dijaga dengan baik. Selain itu, tumpang tindih juga dipengaruhi oleh sengketa kepemilikan yang belum terselesaikan secara hukum sehingga sertifikat diterbitkan pada bidang yang sama. Faktor-faktor ini secara kumulatif menyebabkan ketidakpastian hukum dan menimbulkan konflik yang merugikan pihak-pihak terkait. Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah tumpang tindih (overlap) melalui proses administratif yang ketat oleh pejabat pertanahan, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini melibatkan verifikasi data fisik dan yuridis untuk menentukan sertifikat mana yang sah dan harus dibatalkan. Namun, pelaksanaan pembatalan sering terkendala oleh keterbatasan data yang valid, prosedur yang panjang dan kompleks, serta koordinasi yang kurang optimal antar instansi terkait. Selain itu, keberadaan sengketa kepemilikan dan ketidakjelasan status hukum bidang tanah menambah kerumitan proses pembatalan. Penegakan kewenangan pembatalan harus dilakukan secara transparan dan akuntabel agar tidak menimbulkan ketidakadilan bagi pemilik tanah yang sah. Penerapan mediasi dan mekanisme penyelesaian sengketa secara adil sangat penting untuk menghindari konflik berkepanjangan.

Dari kesimpulan diatas sehingga dapat disarankan sebagai berikut Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk meningkatkan integrasi sistem administrasi pertanahan dengan memanfaatkan teknologi informasi, serta memperkuat koordinasi antar instansi terkait guna mengurangi kesalahan data dan tumpang tindih sertifikat. Selain itu, perlu peningkatan kapasitas SDM dan transparansi dalam proses pembatalan sertifikat agar pelaksanaan lebih efektif dan adil. Kepada pemerintah daerah dan masyarakat untuk aktif berpartisipasi dalam pelaporan dan pengawasan perubahan status tanah serta mengikuti prosedur pendaftaran dengan benar. Edukasi masyarakat tentang hak dan kewajiban dalam pengelolaan tanah penting agar konflik dan tumpang tindih sertifikat dapat diminimalisir.

DAFTAR PUSTAKA

²⁵ Hasil wawancara dengan Desak Ketut Puspayanti, S.H., selaku Analis Hukum Pertanahan, Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan di BPN Bangli, pada Rabu 11 Juni 2025 pukul 09.00 wita

Anom, I. G. N., and I. W. E. Artajaya, 'Kekuatan Pembuktian Data Phisik dan Data Yuridis dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bangli, Provinsi Bali', *Journal of Economic and Business Law Review*, 1.1 (2021), 32–49.

Asmawati, 'Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda', *Notarius*, 7.1 (2014), 162–170.

Budiartana, I. M., and I. G. N. Anom, 'Efektivitas Awig-Awig Desa Adat Tegal Darmasaba dalam Mengantisipasi Peralihan Hak atas Tanah Desa Adat', *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 2.2 (2022), 546–560.

Hasan, S. Y., W. A. Dungga, and S. Y. Imran, 'Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah', *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2.6 (2023), 1524.

Irianto, C., 'Penyelesaian Sengketa atas Tanah HGB di atas HPL dalam Sistem Peradilan Indonesia', *Varia Hukum*, 27.326 (2013), 45–53.

Isnandar, N., and H. Arnowo, *Prinsip & Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia* (1st edn, SIP Publishing, 2021).

Karim, M. P., W. A. Dungga, and A. R. Y. Mantali, 'Akibat Hukum dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah dengan Kepemilikan Ganda', *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2.6 (2023), 1532.

Lubis, A. A., *Hukum Agraria Indonesia: Pelaksanaan PTSL dan Penyelesaian Konflik Agraria* (Medan: Universitas Medan Area Press, 2023).

Martini, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Indopress, 2010).

Parsaulian, A. P., 'Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor 24/G/2014/PTUN.BJM)', *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 5.1 (2019), 129–135.

Pratama, W. I. G., and A. N. M. A. D. Pratiwi, 'Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Jaminan Fidusia di Koperasi Kertha Sedana di Kecamatan Kesiman Kertalangu', *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 3.2 (2023), 906–917.

Rizaldi, M., D. A. Mujiburohman, and D. W. Pujiriyani, 'Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik', *Widya Bhumi*, 3.2 (2023), 137–151.

Sari, L. M., and L. Hanim, 'Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak)', *Jurnal Akta*, 4.1 (2017), 33–36.

Sari, M. I. A., and A. N. M. A. D. Pratiwi, 'Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Tanah yang Dilakukan Suami Istri di Wilayah Hukum Tabanan', *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 5.1 (2025), 75–86.

Setiawan, B., 'Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda serta Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional', *Jurnal Jentera*, 10.2 (2021), 40–50.

Simarmata, R., 'Tumpang Tindih Penguasaan Tanah di Wilayah Ibu Kota Negara "Nusantara"', *Veritas et Justitia*, 9.1 (2023), 1–33.

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013).

Sumardjono, M. S., *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008).

Supadno, S., and R. Junarto, 'Mengatasi Permasalahan Pertanahan dengan Gotong Royong dan Mengangkat Ekonomi Kerakyatan dengan Sertifikasi Tanah', *Tunas Agraria*, 5.3 (2022), 268–285.

Suputra, I. G. K. R., K. Sudiatmaka, and M. J. Setianto, 'Peran Kantor Pertanahan dalam Pencegahan Sengketa dan Konflik Pertanahan di Kabupaten Buleleng', *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3.4 (2023).

Wardani, B. R. S., R. Rodliyah, and A. Munandar, '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 (2023).

Wicaksono, A., 'Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Ganda', *Jurnal Hukum De'Rechtsstaat*, 6.1 (2020), 185–198.