
**TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH ANTARA SERTIPIKAT
HAK MILIK DENGAN SERTIPIKAT HAK PAKAI PEMERINTAH
DAERAH KABUPATEN TABALONG**

Rama Wiradharmawan¹, Yulia Qamariyanti²
rwiradharmawan@gmail.com¹
Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimanakah kepastian hukum sertipikat hak milik dan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong serta menganalisis bagaimanakah penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, pendekatan yang di gunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, sifat penelitian ini adalah prespektif, dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang didapatkan dari penelitian kepustakaan, teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan dengan teknis analisis bahan hukum silogisme deduktif. Hasil penelitian Pertama: Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa sertipikat untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah karena sebagai alat pembuktian yang kuat dengan adanya permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong, namun pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tidak memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak. Kedua: penyelesaian terhadap permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong dapat dilakukan penyelesaian melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong jika mediasi tidak dapat diterima oleh para pihak atau salah satu pihak, maka penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui jalur peradilan yaitu Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata Kunci: Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah, Kepastian Hukum, dan Penyelesaian Sengketa.

Abstract

This study aims to analyze how the legal certainty of certificates of property rights and certificates of use rights of Tabalong District Government and analyze how the settlement of overlapping land ownership between certificates of property rights and certificates of use rights of Tabalong District Government. This research is a type of normative legal research, the approach used is a statutory approach, a conceptual approach, the nature of this research is perspective, using primary, secondary and tertiary legal materials obtained from library research, the legal material collection technique used is a literature study with technical analysis of legal materials deductive syllogism. First: research results: Based on Article 19 of Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles that certificates to ensure legal certainty in land registration because as a strong evidentiary tool with the problem of overlapping land ownership between certificates of property rights with certificates of use rights of the Tabalong District Government, but the government through the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency does not provide legal certainty to right holders. Second: settlement of the problem of overlapping land ownership between certificates of property rights and certificates of use rights of the Tabalong District Government can be done through mediation by the Tabalong District Land Office if mediation is not acceptable to the parties or one of the parties, then the settlement of land disputes can be done through judicial channels, namely the District Court and the State Administrative

Court.

Keywords: *Overlapping Land Ownership, Legal Certainty, and Dispute Resolution.*

PENDAHULUAN

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hasil dari Pendaftaran Tanah, akan dikeluarkan Sertipikat Tanah sebagai suatu alat bukti yang sah atas kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan. Sertipikat ini diberikan sebagai bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak sebagai surat tanda bukti kepemilikan yang sah.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah merupakan hal penting yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Hal ini diperlukan agar rasa aman ketika seseorang sudah memegang tanda bukti kepemilikan atas bidang tanah dapat dipenuhi, sehingga ketika kemudian dilakukan kegiatan-kegiatan ekonomi di atas bidang tanah tersebut tidak ada lagi kekhawatiran terjadinya kerugian atas investasi yang sudah dikeluarkan. Dalam hal, kepastian hukum hak atas tanah harus dijamin oleh negara melalui pendaftaran tanah.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi pemerintah yang bertugas untuk menyelenggarakan urusan pemerintah dibidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan Negara secara Nasional, Regional, dan Sektoral. Struktur organisasi mulai dari Tingkat Pusat, Provinsi sampai tingkat Kabupaten/Kota sesuai dengan kewenangan masing-masing sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Namun, terhadap permasalahan hak atas tanah tidak jarang terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama, sering disebut juga tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, walaupun dalam penerbitan sertipikatnya telah melalui prosedur pendaftaran tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dampak dari terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) dapat membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan akan menimbulkan persengketaan antara para pemegang hak, karena dapat merugikan orang yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut, yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, kemudian untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut para pihak menyelesaikan melalui lembaga peradilan.

Apabila terbit 2 (dua) sertipikat atau lebih atas 1 (satu) bidang tanah, sudah tentu terdapat perbedaan baik dari data fisik maupun data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Perbedaan yang berkaitan dengan data fisik mungkin terjadi dalam sengketa sertipikat ganda, yaitu perbedaan mengenai luas tanah maupun batas-batas tanah yang sering ditemukan. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Sebagaimana terjadi permasalahan sengketa pertanahan yang timbul berupa tumpang tindih sertipikat hak milik perorangan dengan sertipikat hak pakai pemerintah daerah kabupaten tabalong Sebagaimana bagan permasalahan diatas, permasalahan sengketa pertanahan tumpang tindih antara sertipikat hak milik perorangan dengan sertipikat hak pakai pemerintah daerah. Dapat penulis uraikan, bahwa Sertipikat Hak Pakai terbit tahun 1984 dengan luas ± 19 Ha, warkah penerbitan, buku tanah dan sertipikat tidak ada atau belum ditemukan sampai saat ini, yang ada hanya surat ukur, penggunaan tanah berupa perkebunan dan keadaan tanahnya sekarang sebagian terdapat bangunan Kantor Pemerintah Daerah. Sedangkan Sertipikat Hak Milik terbit tahun 2007 luas ± 9.000 M², warkah penerbitan tidak ada, buku tanah, surat ukur ada, penggunaan tanah berupa perumahan dan keadaan tanahnya sekarang terdapat bangunan rumah tetapi tidak dihuni. Bahwa Sertipikat Hak Pakai tidak termasuk dalam tanah yang terindikasi terlantar, dikarenakan sampai saat ini tanahnya masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemegang haknya.

Masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Kesamaan terhadap konsep sangat diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan. Persamaan yang memerlukan persamaan persepsi tersebut misalnya berkenaan antara lain dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, berkenaan dengan kedudukan sertipikat tanah, sertipikat yang mengandung cacat hukum dan cara pembatalan dan atau penyelesaiannya.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif. Dikonsepkan sebagai norma tertulis yang pembuat sekaligus pengundangnya pejabat negara yang diberi kewenangan akan hal tersebut. Penelitian hukum normatif jenis ini menurut Soerjono Soekanto sebagai pengonsep sekaligus pengidentifikasi hukum sebagai perundang-undangan, aturan, maupun pedoman dimana waktu dan tempat berlakunya tertentu akibat adanya kedaulatan akan kekuasaan. Selain bahan hukum primer, penulis juga menggunakan bahan sekunder dan bahan tersier yang didapatkan dari penelitian kepustakaan.

a) Pendekatan perundang-undangan (Statute Approach).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan meneliti semua perundang-undangan bahkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani pada saat ini. Pendekatan perundang-undangan ini tentu saja memberikan peluang kepada peneliti supaya menelaah secara sungguh-sungguh akan ada tidaknya ketetapan dan keserasian antara peraturan perundang-undangan yang satu dengan peraturan perundang-undangan lainnya atau antara peraturan perundang-undangan dengan Undang-Undang Dasar. Hasil dari kegiatan penelitian tersebut merupakan suatu pendapat yang nantinya dipergunakan sebagai solusi guna menjawab permasalahan yang sedang berlangsung.

b) Pendekatan konseptual (Conceptual Approach).

Pemahaman akan pendekatan ini yaitu mengacu nantinya pada gagasan-gagasan yang menciptakan definisi, kerangka maupun asas hukum yang serasi dengan hambatan yang dialami nantinya. Tanpa terkecuali sebagai jalan keluar mengenai permasalahan yang di kemudian hari akan muncul selama peneliti membuat pendapat hukum yang serasi, selain juga sebagai harapan peneliti dalam menyelesaikan kasusnya. Pendekatan ini tidak begitu saja lahir dari beberapa pendapat, ajaran maupun aliran yang ilmu hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Pakai

Hak Milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Kepastian hukum tanah yang bagi yang belum sertipikat terhadap hak tanah bersertipikat, apabila dihubungkan dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Sedangkan berdasarkan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 mengatur bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”. Sementara itu, Undang-undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa “Hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan.

bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut “Hak”. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah “property right”. Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya. Aspek hukum itu penting untuk mencapai keamanan hukum yang diperlukan untuk kepemilikan tanah. Semua hak kebendaan atas tanah adalah barang-barang yang terdaftar. Sebuah hak kebendaan adalah:

1. Sebuah hak yang mengikuti objek (*droit de suite*);
2. Sebuah hak yang memiliki prioritas terhadap hak-hak kebendaan (*in persona*; perihal sesuatu) yang lebih muda (*droit de priorite, prior tempore potior iure*); dan
3. Sebuah hak yang memiliki prioritas terhadap hak-hak perorangan (*in personam*: perihal seseorang) secara umum (*droit de preference*).

Negara memiliki kekuasaan untuk menguasai tanah yang berada dalam wilayah kekuasaannya. Hal ini dipertegas bahwa negara tidak hanya menguasai tanah tetapi juga memiliki wewenang untuk mengatur peruntukan tanah-tanah itu. Undang-undang Pokok Agraria telah mengatur dengan jelas hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, dan hak tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan sebagainya. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Dengan demikian pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang memberikan wewenang kepada negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Kepemilikan surat atas hak tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan Masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Atas Tanah maupun Pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran tanah dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah tersebut memiliki bukti yang kuat. Demikian dinyatakan juga fungsi sertipikat dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria, karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat dan selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luas, batas-batas, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah.

Berdasarkan atas Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, maka ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur lebih lanjut sebagai penegasan tentang hak tersebut sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sehingga jelaslah Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu:

1. Bahwa dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
2. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan suatu yang diperlukan dimana terlihat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya termasuk satuan rumah susun. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada.
3. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hak yang wajar.

B. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong

Dalam teori kepastian hukum dan perlindungan hukum merupakan bagian dari upaya untuk mewujudkan keadilan. Kepastian hukum adalah bentuk nyata dalam pelaksanaan maupun penegakan hukum untuk menjamin seseorang atau masyarakat dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku karena tanpa adanya kepastian hukum tidak adanya kejelasan dalam suatu aturan yang berlaku dalam kepastian hukum dan perlindungan hukum sertipikat hak milik dan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong.

Permasalahan hak atas tanah tidak jarang terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama, sering disebut juga tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, walaupun dalam penerbitan sertipikatnya telah melalui prosedur pendaftaran tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila terbit 2 (dua) sertipikat atau lebih atas 1 (satu) bidang tanah, sudah tentu terdapat perbedaan baik dari data fisik maupun data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Perbedaan yang berkaitan dengan data fisik mungkin terjadi dalam sengketa sertipikat ganda, yaitu perbedaan mengenai luas tanah maupun batasbatas tanah yang sering ditemukan. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Dampak dari terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) dapat membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan akan menimbulkan persengketaan antara para pemegang hak, karena dapat merugikan orang yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut, yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, kemudian untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut dapat diselesaikan melalui non litigasi atau mediasi dengan difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dapat juga melalui litigasi atau lembaga peradilan.

Kepastian hukum sertipikat hak milik dan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong, merujuk pada ketentuan normatif yang tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, karena menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat karena sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data yuridis yang termuat didalamnya.

Urgensi dalam kepastian hukum sertipikat hak milik, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertipikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan.

A. Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Antara Sertipikat Hak Milik Dengan Sertipikat Hak Pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, lebih khusus lagi menjelaskan yang dimaksud sengketa pertanahan yaitu yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Adanya berbagai faktor umum Tumpang Tindih Sertipikat yang menyebabkan terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat, adalah sebagai berikut:

1. Ketidakjelasan Batas Tanah

Salah satu alasan utama terjadinya duplikasi ialah ketidakjelasan batas tanah. Apabila batas-batas property tidak di definisikan dengan baik, kepemilikan dua properti atau lebih dapat terjadi tumpang tindih.

2. Kesalahan Administratif

Duplikat dapat terjadi karena kesalahan administratif seperti kesalahan pemrosesan

dalam penerbitan sertipikat property. Misalnya saja kesalahan pencatatan koordinat atau luas daratan yang bisa menyebabkan masalah ini.

3. Pengukuran Tanah yang Tidak Akurat

Pengukuran tanah yang tidak akurat atau kesalahan dalam proses survei tanah bisa mengakibatkan tumpang tindih sertipikat. Pemetaan lahan yang tidak tepat dapat menimbulkan konflik antar hak milik yang berdekatan.

4. Perubahan Kepemilikan yang Tidak Terdokumentasi

Tumpang tindih dapat terjadi jika perubahan kepemilikan real estate tidak di dokumentasikan dengan baik. Dua pihak mungkin memiliki klaim yang sah dalam sertipikat yang sama.

5. Ketidaksesuaian Hukum dan Peraturan

Mungkin ada tumpang tindih jika terdapat perbedaan dalam undang-undang dan peraturan negara yang berlaku. Peraturan yang tidak jelas atau tidak konsisten bisa menimbulkan sengketa hak milik.

6. Pembagian Tanah yang Tidak Tertata:

Di beberapa daerah, pembagian tanah bisa terjadi meskipun tanpa sesuai prosedur yang benar atau memperoleh izin yang diperlukan. Hal ini bisa mengakibatkan tumpang tindih sertipikat.

7. Sengketa Warisan atau Pewaris Tanah

Perselisihan mengenai warisan dan harta warisan juga dapat menimbulkan duplikasi dokumen, apalagi tanpa adanya pembagian harta warisan yang jelas.

Menurut Badan Pertanahan Nasional, tumpang tindih hak tanah biasanya ada di lahan yang belum dikembangkan atau belum dikembangkan karena beberapa hal, yaitu:

- a. Apabila pemohon sengaja maupun tidak sengaja salah menggambarkan lokasi juga batas lokasi pada saat melakukan survey atau survey lapangan.
- b. Adanya contoh dokumen maupun persetujuan hukum yang terbukti palsu, ada kebohongan, maupun tidak berlaku lagi.
- c. Tidak ada peta kadaster yang tersedia untuk daerah tersebut.

B. Upaya Penyelesaian Tumpang Tindih Antara Sertipikat Hak Milik Dengan Sertipikat Hak Pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong

Upaya dalam penyelesaian tumpang tindih antara sertipikat hak milik perorangan dengan sertipikat hak pakai tidaklah mudah proses penyelesaiannya karena terdapat kendala-kendala yang dihadapi. Kendala yang sering terjadi dalam penyelesaiannya yaitu masing-masing para pihak yang bersengketa tetap kukuh dan mempertahankan pendapatnya serta masing-masing mempertahankan bukti-bukti kepemilikannya atas tanah tersebut yaitu sertipikatnya. Untuk membuktikan sahnya kepemilikan sertipikat sertipikat hak milik perorangan yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan tidak mempunyai kewenangan dalam melakukan uji materil dan meneliti kebenaran dalam sertipikat tersebut. Pihak yang mempunyai kewenangan untuk membuktikannya adalah pihak pengadilan dalam hal ini Hakim yang akan memutuskannya berdasarkan proses peradilan sesuai dengan peraturan yang ada.

Solusi dalam penyelesaian untuk mengatasi permasalahan sengketa tumpang tindih antara sertipikat hak milik perorangan dengan sertipikat hak pakai yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah tersebut. Selanjutnya Kantor Pertanahan mengupayakan mediasi kepada para pihak, dan apabila mediasi sudah dilakukan tetapi tidak tercapainya kesepakatan kedua belah pihak dalam permasalahan tersebut maka dalam hal ini dikembalikan kepada para pihak untuk dilakukan upaya hukum berupa gugatan di pengadilan.

Penyelesaian sengketa tumpang tindih antara sertipikat hak milik perorangan dengan

sertipikat hak pakai melalui pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertipikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan. Cara penyelesaian atau bentuk pilihan hukum penyelesaian sengketa atas sengketa pertanahan tersebut dapat dilakukan melalui jalur peradilan atau diluar badan peradilan, baik diperadilan umum maupun peradilan tata usaha negara.

Kepastian hukum dalam penyelesaian tumpang tindih antara sertipikat hak milik perorangan dengan sertipikat hak pakai bahwa apabila telah ada kesepakatan dari para pihak yang bersengketa dan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap harus dilaksanakan walaupun ada upaya non litigasi melalui mediasi.

Terdapat pula upaya pengadilan untuk penyelesaian sengketa tumpang tindih antara sertipikat hak milik perorangan dengan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong. Apabila penyelesaian dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong atas peninjauan Kembali Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah dikeluarkan tidak dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa, sehingga penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Pengadilan Tata Usaha Negara mempunyai wewenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada Tingkat Pertama sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di Tingkat pusat maupun daerah.

SIMPULAN

Tesis ini menemukan bahwa tumpang tindih kepemilikan tanah antara Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong dapat terjadi karena berbagai faktor eksternal, seperti masyarakat yang belum memahami sepenuhnya hukum pertanahan, persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat, perubahan geopolitik, perubahan hukum, pendudukan tanpa izin, dan perubahan iklim atau bencana alam

Untuk mengatasi tumpang tindih ini, diperlukan kerjasama dari pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya. Upaya penyelesaian meliputi pendaftaran tanah yang terus-menerus, wewenang pertanahan yang jelas, penegakan hukum yang efektif, serta pengawasan yang ketat. Penerima hak diwajibkan untuk menyerahkan kembali tanah yang diberikan Hak Pakai kepada Negara setelah Hak Pakai tersebut berakhir atau hapus karena sebab lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasannya – Jilid I Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, hlm. 472.
- Boedi Harsono, Op.Cit, Hlm. 6
- Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria Komprehensif, Jakarta: Prenada Media Group, hlm. 9 Saldi Isra. Pergeseran Fungsi Legislasi : Menguatnya Model Legislasi Parlemitter Dalam Sistem Presidensial Indonesia. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi, Jakarta: Kompas, hlm. 163.
- Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta : UI Press, hlm. 51.
- Ibid, hlm. 93
- Ibid, hlm. 95
- Arie Sukanti Hutagalung, 2012, Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia, Denpasar, Pustaka Lasaran, Hlm. 6
- Fandri Entiman Nae, 2013, Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah

Bersertipikat, *Lex Privatum*, Vol. 1 No. 5, Hlm. 55-56
Parlindungan, Adi Putra, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997),
Maju Mundur, Bandung, Hlm.
Ali Ahmad Chomzah, 2003, Hukum Pertanahan, Jakarta, Prestasi Pustaka, Hlm. 21
Syarifah Lia Malini, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang
Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Kota Pontianak), *Jurnal Akta*,
Vol. 4 No. 1, Hlm. 35