

Tumpang Tindih Sertifikat Tanah

Alvina Nur Aziziyah¹, Mas Anienda Tien Fitriyah²

¹Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur, alvinanuraziziyah1923@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur

ABSTRACT

Overlapping land certificates (Overlapping) is a situation where there are land parcels that overlap with other land parcels and there are multiple certificates for the same land parcel. This study aims to determine the causes of overlapping land certificates (overlapping) both in terms of internal factors and external factors and legal remedies for settlement and future legal remedies to overcome overlapping land certificates (overlapping). This research uses empirical juridical methods or research in the field that examines the implementation or implementation of applicable legal provisions and facts that occur in society. Data collection was carried out by field studies. Data analysis was carried out using qualitative analysis methods and using a qualitative approach. The results of this study indicate that the causes of overlapping certificates (overlapping) are digitalization and also a lack of land maintenance by the community. The legal effort that can be taken to resolve the dispute is by canceling the certificate which of course has gone through several stages of the process and the future legal action is to routinely conduct outreach to certificate holders and the Ministry of Agrarian Affairs/BPN will immediately carry out electronic certificates in order to reduce overlapping land certificates (overlapping).

Keywords	Certificate Cancellation; Overlapping Certificates; Overlapping
Cite This Paper	Aziziyah, A. N., & Fitriyah, M. A. (2023). Tumpang Tindih Sertifikat Tanah. Legal Spirit, 7(2).

PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia baik itu digunakan sebagai lahan mencari nafkah seperti berkebun misalnya atau digunakan untuk membangun rumah untuk tempat tinggal, bahkan kehidupan sehari-hari kita dilakukan di atas tanah. Tanah merupakan hal yang selalu berjalan berdampingan dengan kehidupan masyarakat. Bertambahnya populasi di Indonesia mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, karena itulah pentingnya pendaftaran tanah sebagai jaminan untuk kepastian hukum dan hak atas kepemilikan tanah dengan memiliki bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat tanah. Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang berada didalamnya adalah suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh sebab itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi yang ada didalamnya digunakan untuk menggapai dan memenuhi kesejahteraan rakyat Indonesia.¹ Bumi yang dimaksud adalah tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang digunakan untuk kesejahteraan masyarakat banyak. Pada kenyataannya permukaan bumi tidak pernah bertambah, akan tetapi disisi lain

¹ Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

populasi manusia di atasnya semakin meningkat setiap harinya. Meningkatnya pembangunan di era globalisasi ini maka semakin banyak pula tanah yang digunakan untuk pembangunan sehingga semakin pesatnya pembangunan dinegara-negara khususnya di Indonesia.

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.²

Pengertian tanah dalam pengertian yuridis mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang berbatas di permukaan bumi. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah:³

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas.
2. Keadaan bumi disuatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Sesuai dengan penjelasan pasal 19 UUPA, setiap tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Dengan adanya pendaftaran tanah, mempermudah seseorang untuk memperoleh keterangan mengenai sebidang tanah, hak apa yang tertera, berapa luas tanahnya, lokasi tanah, dan tanah tersebut apakah dibebani hak tanggungan dan yang paling penting adalah tanah tersebut mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran tanah memiliki arti penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia seperti yang ditegaskan didalam pasal 19 UUPA bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadastre*. *Recht cadastre* sendiri adalah pendaftaran tanah dalam rangka untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian terhadap hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang dilakukan disuatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas kehendak pemerintah. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Seiring dengan perkembangan zaman, dewasa ini banyak terjadi sengketa yang berkaitan dengan pertanahan, salah satunya banyak terjadi permasalahan kepemilikan terhadap sertifikat tanah. Tingginya permasalahan terhadap sertifikat tanah tidak hanya membuat resah masyarakat, tetapi juga membuat resah institusi pemerintah yaitu kantor pertanahan atau yang biasa disebut Badan Pertanahan Nasional. BPN khususnya yang berada di Kabupaten Klungkung sebagai institusi pemerintah yang bertugas melaksanakan administrasi dibidang pertanahan tentunya juga terganggu jika permasalahan terhadap tanah selalu muncul dan tidak segera terselesaikan. Salah satu permasalahan sertifikat tanah

² Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Penerbit Arloka, 2002, hlm.25

³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka, 2002, hlm.1132.

adalah munculnya sertifikat ganda terhadap tanah yang sama atau biasa disebut tumpang tindih Sertifikat (Overlapping). Permasalahan ini tentunya sangat merugikan para pihak dikarenakan keadaan tanah masih dalam sengketa sehingga tidak produktif.

Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi maupun kegiatan lainnya. Tumpang tindih sertifikat tanah (Overlapping) sendiri adalah suatu kejadian dimana terdapat dua atau lebih bukti kepemilikan tanah dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau beda. Dengan adanya permasalahan ini tentunya menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum dikarenakan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan bukti yang jelas serta kepastian hukum dari hak atas tanah tersebut. Terbitnya dua sertifikat tanah atas sebidang tanah dapat mengakibatkan suatu permasalahan hukum mengingat sertifikat memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah ataupun hak tanggungan, sedangkan pemilik asli sertifikat tanah dengan sertifikat ganda tersebut juga perlu diberikan jaminan hukum serta perlindungan hukum.

Disebutkan dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) yang menjelaskan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Tentunya hal ini menarik untuk dilakukannya penelitian, karena setiap orang berhak atas pengakuan jaminan perlindungan dan kepastian hukum. Dalam bidang pertanahan sertifikat merupakan bukti yang kuat terhadap hak atas tanah, dan bagaimana bisa sertifikat tanah terbit lebih dari satu sehingga menimbulkan adanya permasalahan tumpang tindih sertifikat (Overlapping). Seperti yang kita tahu, bahwa mendaftarkan tanah untuk mendapat pengakuan hukum serta kepastian hukum berupa sertifikat tanah tentunya tidak mudah, perlu melalui beberapa tahapan proses. Seperti kasus yang sedang saya teliti di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung yang mana telah terjadi adanya Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) antara Sertifikat Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik di Kabupaten Klungkung.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi pembatalan sertifikat tanah akibat adanya tumpang tindih sertifikat, khususnya di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis empiris atau dengan kata lain adalah penelitian di lapangan, yaitu mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum yang berlaku serta fakta yang terjadi di masyarakat.⁴ Penelitian ini mengacu berdasarkan fakta-fakta, peraturan perundang-undangan serta teori-teori yang berkaitan dengan Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat (Overlapping) antara Sertifikat Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung. Sehingga dapat diperjelas bahwa penelitian ini menggunakan metode hukum empiris. Pengumpulan data dilakukan dengan studi lapangan. Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data berupa metode analisis data kualitatif, yaitu penelitian yang menekankan kepada hasil data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis, lisan dan perilakunya. Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Faktor Penyebab Internal Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping)

⁴ Dr. Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, M.H, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, hlm. 51

Seiring dengan perkembangan zaman yang semakin maju, tentunya kehidupan bermasyarakat tidak akan lepas dari adanya media elektronik. Media elektronik seperti Handphone sudah menjadi hal yang wajib dipunyai oleh setiap orang. Hal ini tentunya membutuhkan proses yang cukup sulit dan cukup lama, dimana ada proses alih media yang tadinya media cetak seperti koran, majalah, sekarang beralih menjadi bentuk digital yang tentunya jadi lebih mudah didapat atau diakses melalui handphone. Perkembangan media elektronik merupakan suatu perkembangan yang cepat, hal ini tentunya menjadi hal yang harus diperhatikan oleh semua kalangan terutama pemerintah dalam memberikan layanan kepada publik. Tuntutan perkembangan era digital membuat banyak orang menginginkan akses informasi yang efektif dan efisien, orang mengharapkan mereka mampu mendapatkan informasi tanpa harus menunggu lama ataupun melalui prosedur yang berbelit-belit dan tidak hemat waktu, biaya dan energi. Dari adanya hal tersebut, saat ini pemerintah tengah menjalankan pelayanan berbasis digital yaitu e-government.

Dalam rangka penyelenggaraan e-government, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah sebagai salah satu lembaga pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan publik dibidang pertanahan tengah berupaya untuk melakukan perubahan. Perubahan tersebut berkaitan dengan adanya pengelolaan warkah pertanahan. Definisi warkah sendiri diatur dalam Pasal 1 angka (12) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa warkah adalah dokumen yang merupakan pembuktian data fisik dan data yuridis dibidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah. Menurut Sugoto menjelaskan bahwa berkaitan dengan warkah pertanahan, Kementerian ATR/BPN membutuhkan suatu perubahan terhadap sistem manual yang selama ini dijalankan dalam menyimpan dan mengelola warkah pertanahan karena kurang praktis sehingga memerlukan waktu yang lama.

Kementerian ATR/BPN memahami perkembangan teknologi, informasi dan komunikasi (TIK) saat ini turut membawa perubahan dalam memberikan pelayanan terkait pertanahan kepada masyarakat, sehingga hal ini juga berkaitan dengan data pertanahan yang mengikuti era perkembangan teknologi, informasi dan komunikasi (TIK). Dengan adanya e-government juga kementerian ATR/BPN memahami adanya digitalisasi data pertanahan menjadi suatu hal yang penting dan harus segera dilaksanakan. Saat ini mengacu pada penerapan e-government (egov) untuk pelayanan public dibidang pertanahan yang berbasis elektronik. Dari adanya hal tersebut, saat ini Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung tengah mengusahakan pelayanan berbasis online dengan memahami perkembangan teknologi, informasi, dan komunikasi yang dituangkan dalam bentuk Website yang bisa diakses melalui link berikut <https://kab-43klungkung.atrbpn.go.id/>.

Berdasarkan data yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, terkait dengan sengketa pertanahan yaitu tumpang tindih sertifikat tanah penulis mengambil contoh kasus tumpang tindih yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung adalah sebagai berikut:

- a. Bidang Tanah yang tumpang tindih di Desa Bunga Mekar:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 00018/Bunga Mekar terindikasi tumpang tindih dengan sebagian bidang dari Sertifikat Hak Milik Nomor 01763/Bunga Mekar, dan 00021/Desa Bunga Mekar
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 00021/Bunga Mekar terindikasi tumpang tindih dengan sebagian bidang dari Sertifikat Hak Milik Nomor 01024/Bunga Mekar, 01763/Bunga Mekar, 01580/Bunga Mekar, 00018/Desa Bunga Mekar, dan 112/Bunga Mekar.
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 00022/Bunga Mekar terindikasi tumpang tindih dengan sebagian bidang dari Sertifikat Hak Milik Nomor 01024/Bunga Mekar.

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 00112/Bunga Mekar terindikasi tumpang tindih dengan sebagian bidang dari Sertifikat Hak Milik Nomor 01763/Bunga Mekar dan 00021/Desa Bunga Mekar
 5. Sertifikat Hak Milik Nomor 02451/Bunga Mekar terindikasi tumpang tindih dengan sebagian bidang dari Sertifikat Hak Milik Nomor 000165/Bunga Mekar.
 6. Sertifikat Hak Milik Nomor 02454/Bunga Mekar terindikasi tumpang tindih dengan sebagian bidang dari Sertifikat Hak Milik Nomor 01763/Bunga Mekar.
- b. Bidang tanah yang tumpang tindih di Kelurahan Semarapura Kaja
1. Bahwa terdapat permohonan pensertifikatan Aset Pemerintah di Kelurahan Semarapura Kaja, setelah dilakukan pengecekan lokasi dan titik koordinat pada peta, ditemukan bahwa pada bidang tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1074.

Selain dari beberapa contoh kasus sengketa tumpang tindih diatas, penulis menaruh focus penelitian pada salah satu contoh kasus berikut yang menjabarkan sedikit kronologi kasus, sebagai berikut:

Sertifikat tanah hak milik (SHM) pemohon dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 414 seluas 5000 M2 yang terletak di Kabupaten Klungkung, Bali, dan telah terbit pada tanggal 27 September 2004. Yang tumpang tindih dengan termohon Sertifikat Hak Milik Nomor : 1054 seluas 5600 M2 yang terletak di Kabupaten Klungkung, Bali. Awal mulanya, pemohon mengajukan plotting peta bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 414 seluas 5000 M2 yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali yang telah terbit pada tanggal 27 September 2004 berdasarkan atas Putusan Pengadilan Negeri Semarapura No. 15/Pdt.G/1998/PN.KLK, tanggal 31 Desember 1998 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 54/Pdt.g/1999/PT.DPS tanggal 29 Mei 1999 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan setelah dilakukan plotting peta ternyata bidang tanah tersebut diduga Tumpang tindih dengan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1054 seluas 5600 M2 milik termohon yang diterbitkan pada tanggal 20 September 2016 melalui program PRONA berdasarkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Berdasarkan adanya tumpang tindih tanah tersebut, pemohon mengajukan surat keberatan yang ditujukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung dan mengajukan surat permohonan pembatalan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 1054 seluas 5600 M2. Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 414.

Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat tetapi bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sempurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Hal ini membuktikan bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.⁵ Selain itu, terkait dengan penyimpanan dokumen dimana untuk menyimpan arsip dokumen pertanahan tentunya dibutuhkan ruangan khusus untuk menyimpan arsip di kantor, dan setiap tahun permohonan pendaftaran tanah masuk membuat berkas yang masuk semakin meningkat sehingga menyebabkan semakin penuhnya ruangan dan membutuhkan ruangan yang luas. Sementara itu dalam hal pencarian dokumen juga sulit dilakukan apabila dokumen tidak disimpan dengan teratur. Hal tersebut kebanyakan dialami oleh kantor pertanahan dengan banyaknya warkah pertanahan baik dari proses pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal tersebut ada kaitannya dengan data pertanahan, di mana Kementerian ATR/BPN sebagai pelayan publik di bidang pertanahan membutuhkan suatu perubahan terhadap sistem manual yang selama ini dijalankan untuk menyimpan dan mengelola dokumen pertanahan yang biasa disebut sebagai warkah pertanahan dianggap tidak efektif dan tidak efisien karena membutuhkan waktu dan tenaga dalam proses pendistribusian dokumen. Dari adanya hal tersebut,

⁵ Arie S Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, cetakan 1, Jakarta: LPHI, 2005, hlm

Kementerian ATR/BPN mulai menerapkan digitalisasi pertanahan. Digitalisasi sendiri merupakan sebuah proses konversi dari analog ke digital dengan menggunakan teknologi dan data digital dengan sistem pengoprasian otomatis dan sistem terkomputerisasi.

Dapat disimpulkan bahwa digitalisasi merupakan sebuah proses pemindahan data dari yang tadinya berbentuk cetak menjadi bentuk digital. Digitalisasi merupakan proses yang terbilang cukup penting di era modern saat ini, proses digitalisasi sendiri adalah suatu proses alih media dari bentuk cetak menjadi digital. Digitalisasi ini biasanya dilakukan untuk membuat arsip dokumen dalam bentuk digital. Digitalisasi ini sangat penting untuk kedepannya, manfaat digitalisasi adalah antara lain:

1. Pengelolaan warkah digital menjadi lebih mudah
2. Pelayanan pertanahan dapat dilakukan tanpa harus datang ke kantor pertanahan. Masyarakat dapat dengan mudah mendapatkan pelayanan pertanahan
3. Digitalisasi membuat pelayanan masyarakat menjadi lebih cepat dan mudah, serta mempersingkat antrean di Kantor Pertanahan karena dilakukan secara online
4. Dengan adanya digitalisasi, data serta arsip dokumen menjadi bentuk digital. Dan mengurangi resiko permasalahan tanah karena terdapat jejak jika ada yang membobol atau utak atik data / arsip pertanahan
5. Dengan adanya digitalisasi, tentunya akan mengurangi praktik calo

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu kasubsi pendaftaran tanah, adanya digitalisasi ini tentunya tidak berjalan lancar dan terdapat kendala-kendala yang dihadapi. Salah satunya yaitu permasalahan mengenai tumpang tindih sertifikat tanah yang masih kerap seringkali terjadi. Adanya digitalisasi ini membuat perubahan dari yang tadinya dokumen/arsip dan membutuhkan arsip serta ruangan khusus, menjadi dokumen digital. Hal ini tentunya tidak mudah dan membutuhkan proses cukup Panjang untuk memindahkan data yang semula berbentuk arsip dokumen menjadi dokumen digital. Dibutuhkan ketelitian serta perhatian yang khusus untuk menerapkan sistem seperti ini. dan tentunya harus memperhatikan dengan teliti.

Semula urusan agraria diselenggarakan oleh Departemen Dalam Negeri namun tahun 1955 dibentuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia pertama kali melalui Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955. Pada perkembangannya, lokasi bidang tanah di plot-kan dalam peta citra agar batas antar bidang jelas terlihat sehingga meminimalisir terjadinya sengketa dalam pertanahan. Peta citra sendiri adalah gambaran permukaan bumi yang diperoleh dari hasil pemotretan citra atau foto atau pengukuran langsung atau melalui Global Positioning System (GPS) atau dari peta lain yang diproyeksikan ke dalam bidang datar, dan selanjutnya akan dilakukan proses seperti dijitasi, toponimi, generalisasi, dan sebagainya. Dan akan dibuat dengan skala tertentu. Dapat disimpulkan peta citra adalah gambaran permukaan bumi pada bidang datar dengan skala tertentu yang sudah ditentukan. Namun, dalam pelaksanaannya, terdapat banyak sertifikat lama yang belum dilakukan plotting sehingga belum memperoleh Nomor Identifikasi Bidang. Hal tersebut subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat hak atas tanah, yang belum dipetakan. Digitalisasi terhadap titik koordinat bidang tanah yang harus diinput dalam aplikasi peta di dalam pertanahan, adanya perubahan dari peta dasar manual menjadi peta dasar digital, pada saat pemindahan dari peta dasar manual ke peta dasar digital menjadi salah satu faktor internal dalam terjadinya tumpang tindih.⁶

Beberapa masalah diantaranya karena pada peta citra terlihat bidang tanah tersebut kosong, namun ternyata sudah ada pemilik sertifikat lama yang belum pernah melakukan pemeliharaan data terhadap bidang tanahnya. Selang beberapa tahun ada pihak lain yang mengakui tanah tersebut atau bersinggungan dengan tanah tersebut yang akhirnya menjadi masalah tumpang tindih sertifikat tanah. Selain itu, proses penataan data dari

⁶ Supranowo, Sertipikat dan Permasalahannya, Yogyakarta, 1992. Hlm. 10

dokumen/arsip cetak menjadi dokumen digital juga menjadi perhatian, dimana saat melakukan pendataan masyarakat tidak menguasai atau tidak paham secara pasti luas dan lebar tanah yang dimilikinya, sehingga pada saat melaporkan ke kantor pertanahan masyarakat terkadang salah dalam memberikan informasi, sehingga hal tersebut menjadi tidak akurat atau tidak sesuai dengan luas tanah yang dimiliki, yang mana ternyata dalam prakteknya hal tersebut menyebabkan adanya tumpang tindih sertifikat tanah.

Adanya dengan ketidaksesuaian yang dilaporkan oleh masyarakat tersebut dapat menyebabkan salah informasi dan menyebabkan tumpang tindih dengan tanah yang sudah bersertifikat milik orang lain. Selain itu, biasanya Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah, hal ini juga merupakan penyebab adanya tumpang tindih sertifikat tanah. Dengan begitu, orang yang mempunyai sertifikat tentu merasa dirugikan dan membuat adanya tumpang tindih sertifikat. Akibatnya BPN kerap kali dijadikan turut tergugat dalam permasalahan tumpang tindih sertifikat tersebut agar sertifikat yang tumpang tindih tersebut dapat dibatalkan secara hukum. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa factor internal terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah adalah karena adanya digitalisasi dimana pada saat dilakukan pendataan, masyarakat tidak menguasai bidang tanahnya yang menyebabkan tumpang tindih sertifikat dikarenakan salah informasi yang disampaikan.

Analisis Faktor Penyebab Eksternal Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping)

Selain faktor internal juga ada penyebab lain yang berasal dari faktor eksternal. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, didapatkan hasil bahwa permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah (Overlapping) merupakan permasalahan yang cukup kompleks yang penyebabnya juga dari faktor eksternal, diantara lain:

1. Masyarakat yang tidak mau mengikuti perubahan, tentunya hal ini menjadi hambatan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung untuk mengikuti perkembangan dikarenakan terkadang masyarakat sendiri tidak mau mengikuti arahan atau susah untuk mengikuti perkembangan.
2. Masyarakat tidak melakukan pemeliharaan data apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis tanah yang telah didaftarkan.

Pengertian pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek tanah, sedangkan definisi dari data yuridis sendiri merupakan keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaniya. Perubahan data yuridis antara lain terdiri dari:

- a) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya
- b) Peralihan hak karena pewarisan
- c) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
- d) Pembebanan Hak Tanggungan
- e) Peralihan Hak Tanggungan

- f) Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan
- g) Pembagian hak Bersama
- h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan
- i) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama
- j) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Dapat disimpulkan bahwa data yuridis merupakan data yang memberikan keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak atas tanah, serta hak hak dan beban lain yang membebaninya. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar. Sedangkan definisi dari 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. Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Kurang tanggapnya masyarakat dan minimnya kepedulian terhadap kondisi tanahnya. Jadi masyarakat juga harus paham dan menguasai kondisi tanah miliknya. Hak penguasaan atas sumber daya agraria dapat diartikan sebagai rangkaian kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai sumber daya agraria yang dihaki. Subyek hak dan kandungan kewenangan dan atau kewajiban atau larangan pada masing-masing hak penguasaan inilah yang membedakan jenis hak penguasaan yang satu dari hak penguasaan yang lainnya. 'Penguasaan' dan 'Menguasai' dapat mengandung aspek publik dan/atau perdata. Aspek publik berisi kewenangan untuk mengatur dan tugas/ kewajiban untuk mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan sumber daya agraria, sedangkan aspek perdata menunjuk pada unsur kepunyaan (dapat menguasai tanah tersebut secara fisik dan bisa melakukan perbuatan-perbuatan hukum perdata terhadap tanah tersebut, seperti menjual, membeli, meyewakan). Penguasaan atau menguasai dapat secara yuridis dan atau dapat pula secara fisik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang meskipun memberi kewenangan untuk menguasai secara fisik, tetapi penguasaan secara fisiknya berada pada pihak lain.

3. Tidak terpenuhinya asas terbuka dan asas publisitas oleh kantor kelurahan setempat.

Menurut Soedikno Mertokusumo, dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu; Pertama, Asas Specialiteit, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundangundangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Asas Publisitas (Asas Opernbaarheid) merupakan asas yang memberi pengertian bahwa berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak. Pada intinya setiap orang berhak untuk mengetahui informasi secara detail mengenai tanah yang dimilikinya.⁷ Sedangkan Asas Terbuka merupakan asas yang dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan

⁷ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, cetakan ke-2, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 16-17.

Kabupaten/Kota. Dalam artian masyarakat selalu mendapatkan informasi yang benar dan jelas.

4. Adanya oknum yang memanfaatkan keadaan.

Ketersediaan tanah yang terbatas mengakibatkan tanah memiliki nilai ekonomi yang relatif tinggi dan menggiurkan serta menjadi salah satu objek perebutan bagi masyarakat, selain itu tanah menjadi salah satu instrumen investasi yang memiliki nilai ekonomi yang cukup besar dan menggiurkan. Tanah juga merupakan hal yang tidak terpisahkan dari kehidupan bermasyarakat sehari-hari. Dari adanya hal tersebut, tentunya masih banyak oknum-oknum yang memanfaatkan keadaan tersebut. Oknum-oknum tersebut biasa disebut dengan Mafia Tanah. Mafia tanah sendiri didefinisikan sebagai perkumpulan rahasia yang bergerak dibidang kejahatan (kriminal). Kasus sengketa pertanahan yang melibatkan mafia tanah banyak terjadi di berbagai tempat. Yang menjadi korban tidak hanya masyarakat biasa, melainkan bisa terjadi ke semua kalangan bahkan kepada pejabat dan lembaga negara. Dosen dan Peneliti Hukum Pidana FH Universitas Jenderal Soedirman, Kuat Puji Prayitno, mendefinisikan mafia tanah merupakan perkumpulan rahasia yang bergerak di bidang kejahatan (kriminal) memiliki konotasi negatif sebagai kelompok kriminal. Kerja mafia tanah tergolong rumit, melibatkan konglomerat, pejabat, politisi, aparat penegak hukum, dan pihak lainnya. Modus yang digunakan mafia tanah biasanya adalah menggunakan surat hak-hak tanah yang dipalsukan, pemalsuan warkah, pemberian keterangan palsu, pemalsuan surat, jual beli fiktif, penipuan atau penggelapan, sewa menyewa, menggugat kepemilikan tanah dan menguasai tanah dengan cara ilegal. Hal ini tentunya dapat dikenakan pidana dalam perbuatan pemalsuan, penggelapan dan penipuan serta penyertaan dan pembantuan seperti diatur Pasal 263, 266, 372, dan 378, 55 serta Pasal 56 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Menurut Kuat, dampak yang ditimbulkan dari kejahatan mafia tanah memiliki daya rusak (mengeksplorasi) sumber daya non-fisik, merusak sustainable development, merusak kualitas kehidupan, merusak kepercayaan dan respek masyarakat. "Mafia tanah itu bahayanya sama seperti korupsi,".

5. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus (up to date) dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka agar masyarakat dapat memperoleh informasi yang benar. Undang-Undang Pokok Agraria telah meletakkan dasar-dasar pemberian kepastian hukum sebagai tujuan dari pendaftaran tanah yang tercantum dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Tujuan pendaftaran tanah di dalam UUPA dijabarkan lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 3 yang menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah a. 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; b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah, maka terdapat ketentuan pelaksana yang harus dilakukan, yaitu dalam rangka mencapai tujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum

kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Kemudian untuk melaksanakan fungsi informasi data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dan meskipun ketentuan mengenai terselenggaranya administrasi pertanahan menjadi satu kesatuan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk pemberian informasi kepada pihak yang berkepentingan seperti yang tercantum di dalam Pasal 3 huruf b, tetapi untuk mencapai tujuan tersebut memerlukan pelaksanaan ketentuan tersendiri, yaitu setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Analisis Bentuk Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah

Badan Pertanahan Nasional secara Normatif adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelolah bidang pertanahan, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan: "Bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral" Melalui Perpres yang sama, dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak. Wewenang Pembatalan Hak Atas Tanah telah diatur dalam ketentuan Pasal 12 dan 14 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, pada bagian keenam Pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberikan keputusan mengenai:

1. Pembatalan Keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya
2. Pembatalan Keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dari adanya pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang berwenang untuk mengeluarkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan kewenangan Atributif, dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi berdasarkan pelimpahan ke wenangan meliputi: Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota yang terdapat cacat hukum dalam penerbitan nya, Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberian dilimpah kan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung penanganan sengketa dan konflik pertanahan menjadi salah satu kewenangan BPN dan sebuah penyelesaian yang cukup rumit dan Panjang. Tentunya sebelum masuk ke tahap penyelesaian sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sudah melakukan Mediasi dari kedua belah pihak, namun hasil dari mediasi tidak menemukan jalan keluar dari permasalahan tersebut. Dan dikarenakan upaya mediasi tidak berhasil, maka dari adanya kasus tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung menindaklanjuti kasus dengan tahapan selanjutnya dan berdasarkan Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 menjelaskan bahwa penanganan sengketa dan konflik pertanahan diselesaikan melalui tahapan sebagai berikut :

1. Pengkajian Kasus, merupakan tahap awal untuk memudahkan memahami kasus yang sedang ditangani. Pengkajian kasus dituangkan dalam bentuk kajian atau analisis oleh staff. Yang memuat inti dari permasalahan, Riwayat kasus ataupun data atau dokumen lain yang dianggap penting
2. Gelar Awal, dari adanya hasil pengkajian kasus adalah menjadi dasar melaksanakan gelar kasus awal yang bertujuan untuk menentukan instansi terkait dengan kasus yang ditangani, merumuskan rencana penanganan, menentukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kasus, menentukan data yuridis, data fisik, serta data lapangan yang diperlukan, dan menentukan target, waktu penyelesaian. Untuk hasil gelar kasus awal akan dibuatkan notula (ringkasan) yang kemudian dijadikan dasar untuk proses selanjutnya.
3. Penelitian, setelah tahapan gelar awal kasus kemudian dilakukan penelitian oleh petugas penelitian dengan tujuan untuk mengumpulkan data fisik, data yuridis, dan data lapangan atau bahan keterangan. Hasilnya berupa laporan hasil dari penelitian.
4. Ekspos Hasil Penelitian, dari laporan hasil penelitian dilakukan tahapan ini yang bertujuan untuk menyampaikan data/bahan keterangan yang didapatkan Ketika penelitian untuk menjelaskan status hukum sertifikat masing-masing pihak yang dituangkan dalam berita acara yang isinya memuat kesimpulan dan rekomendasi.
5. Rapat Koordinasi, rapat ini dilaksanakan dengan tujuan untuk mendapatkan masukan dari pihak-pihak terkait untuk menghasilkan kesimpulan berupa penyelesaian kasus atau rekomendasi. Dalam tahap ini jika yang dihasilkan berupa penyelesaian kasus maka dapat dilanjutkan dengan gelar akhir, namun jika yang dihasilkan berupa rekomendasi maka diperlukan untuk dilakukan penelitian lebih lanjut untuk mengumpulkan data atau bahan keterangan tambahan. Didalam hal kasus tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, hasil yang didapatkan berupa penyelesaian kasus yang mana cukup data dan dasar untuk mengambil keputusan.
6. Gelar Akhir, tahap ini dilakukan bertujuan untuk mengambil keputusan penyelesaian kasus. Hasil gelar akhir dituangkan dalam risalah pengelolaan data, surat rekomendasi penyelesaian kasus kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan, dan surat usulan penyelesaian kasus.
7. Penyelesaian Kasus, dari adanya hasil gelar akhir yang kemudian menjadi dasar pengambilan keputusan untuk penyelesaian kasus.

Pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang tentunya atas dasar dari permohonan pemohon yang telah diajukan. Pengajuan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan diluar mekanisme pengadilan. Pengajuan tersebut dilakukan oleh pemohon, dengan cara Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Atau Melalui Kepala Kantor Pertanahan yang berisi mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang bersengketa, dan juga memuat alasan pemohon mengajukan permohonan pembatalan disertai dengan keterangan lain atau bukti yang relevan. Pembatalan sertifikat hak atas tanah dijelaskan dalam pasal 1 ayat 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang mendefinisikan bahwa pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat administrative dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah inkrah. Dari adanya sengketa tumpang tindih sertifikat tanah yang menjadi fokus penulis dan setelah melalui tahapan-tahapan yang sudah dijalankan sesuai prosedur, maka terbit surat keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali yang isinya mengenai pembatalan Sebagian luas tanah dari sertifikat milik termohon dan Kembali ke keadaan semula milik pemohon.

Analisis upaya hukum yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah kedepannya

Kementerian ATR/BPN adalah Lembaga yang bertugas untuk mengatur dan mengelola mengenai segala urusan yang berhubungan dengan administrasi pertanahan. Kementerian ATR/BPN selalu berupaya untuk mengikuti perkembangan yang ada dan juga selalu berupaya memberikan pelayanan terbaik. Permasalahan tumpang tindih sertifikat (overlapping) tentunya menjadi permasalahan yang kerap kali sering terjadi dan merupakan sebuah permasalahan yang kompleks yang ada dibidang pertanahan. Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu kasubsi pendaftaran tanah, dapat disimpulkan bahwa kementerian ATR/BPN menargetkan bahwa ditahun 2025 semua sertifikat yang mulanya bentuknya dokumen menjadi bentuk digital atau dokumen elektronik. Menurut pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 menjelaskan bahwa dokumen elektronik adalah "setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya".

Dari tahun ketahun Kementerian ATR/BPN selalu berupaya untuk memaksimalkan pelayanan yang diberikan dan meminimalisir permasalahan sengketa tanah yang banyak terjadi. Tentunya dengan bantuan masyarakat yang mau mengikuti perkembangan. Sebanyak empat layanan bahkan lebih sudah diintegrasikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung menjadi layanan elektronik atau layanan berbasis online, diantaranya yaitu Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Pengecekan

DISKUSI

Jika ada, bagian hasil penelitian dan diskusi berisi hasil temuan penelitian dan pembahasan selanjutnya. Temuan yang diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan harus ditulis dengan dukungan tambahan dari data yang memadai. Hasil dan temuan penelitian harus dapat menyelesaikan atau memberikan penjelasan atas pertanyaan yang dinyatakan dalam pendahuluan. Sertifikat Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Online Roya, dan masih banyak layanan-layanan yang sudah tersedia. Hal ini tentunya membuktikan bahwa Badan Pertanahan Nasional sudah sangat baik untuk mengikuti perkembangan teknologi dan memanfaatkannya dengan baik, akan tetapi hal demikian harus terus dikembangkan. Dengan adanya digitalisasi ini, memang sangat bermanfaat jika digunakan dengan baik dan maksimal. Dan sekarang Kementerian ATR/BPN tengah menjalankan dan terus berupaya untuk memberikan layanan yang baik. Sertifikat yang semula berbentuk dokumen fisik menjadi sertifikat elektronik yang berbentuk dokumen digital. Sertifikat elektronik sendiri dijelaskan dalam pasal 1 ayat 8 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 yang berbunyi "Sertifikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertifikat-el adalah Sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik." Dengan demikian, pemberlakuan sertifikat elektronik disemua tanah yang belum bersertifikat maupun yang sudah bersertifikat tentunya merupakan hal yang baik dan menjadi solusi atas permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) selama ini, karena dengan adanya sertifikat elektronik, maka akan mengurangi praktik calo dan bisa dapat dengan mudah terdeteksi. Sertifikat elektronik ini juga didukung dengan adanya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Selain itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung juga kedepannya akan lebih giat untuk melakukan sosialisasi kepada para pemegang sertifikat, yang mana tujuan sosialisasinya adalah agar para pemegang sertifikat ini rutin untuk melakukan pemeliharaan

data agar dapat terlaksananya digitalisasi dengan baik dan agar dapat meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah untuk kedepannya.

PENUTUP

Faktor penyebab tumpang tindih sertifikat tanah (Overlapping) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Faktor Internal yang menyebabkan dapat terjadinya tumpang tindih yaitu adanya digitalisasi yang mana Peta Dasar yang terdapat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung belum sepenuhnya terdigitalisasi dengan Hak atas Tanah yang ada di Kabupaten Klungkung karena banyak Sertifikat yang diterbitkan sebelum adanya digitalisasi. Informasi yang diperlukan tidak hanya dari foto citra, melainkan dari para pemilik sertifikat yang diterbitkan tahun lama. Faktor Eksternal yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih yaitu kurangnya kesadaran masyarakat dalam hal pemeliharaan data terhadap aset miliknya dalam hal ini sertifikat sendiri. Upaya hukum kedepannya untuk mengatasi permasalahan tumpang tindih sertifikat : dilakukannya sosialisasi kepada para pemegang sertipikat untuk melakukan pemeliharaan data agar dapat terlaksananya digitalisasi dengan baik. Kementerian ATR/BPN akan segera melaksanakan adanya sertifikat elektronik agar mengurangi adanya tumpang tindih sertifikat tanah.

Saran dari penelitian ini diharapkan seluruh Instansi Badan Pertanahan Nasional diseluruh Indonesia agar lebih sigap dan cepat dalam mengikuti perkembangan zaman. Terutama di era digitalisasi BPN diharapkan berupaya agar seluruh proses digitalisasi dapat berjalan dengan lancar dan tidak menimbulkan adanya tumpang tindih sertifikat tanah (Overlapping). Diharapkan juga Badan Pertanahan Nasional agar lebih adaptif terhadap perkembangan zaman, dan inovatif dalam memberikan sosialisasi kepada masyarakat yang masih belum mengetahui akan pentingnya menjaga asset yang dimiliki Terakhir, diharapkan masyarakat yang memiliki asset, dalam hal ini adalah sertifikat tanah agar seringkali melakukan pengecekan terhadap tanahnya dan melakukan pemeliharaan data secara rutin atau secara berkala ke kantor pertanahan setempat. Hal ini bertujuan untuk menjaga asset yang dimiliki oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Aartje Tehupeiry. (2012). Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Abdul Kadir Salam. (2020). Ilmu Tanah, Bandar Lampung: GlobalmadaniPress.
- Ali Achmad Chomzah. (2002). Hukum Pertanahan, Jakarta: Prestasi Pustaka, A.P Parlindungan. (2002). Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung: Mandar Maju.
- Arie S Hutagalung. (2005), Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, cetakan 1, Jakarta: LPHI.
- Boedi Harsono. (2007). Hukum Agraria Indoensia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Jakarta: Djambatan.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2002). Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka.
- Dr. Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad M.H. (2010). Dualisme Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Dr. Nia Kurniati, SH., MH. (2016). Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori Dan Praktik, Bandung, PT Refika Aditama.

- Frans Hendra Winarta, (2012). Hukum Penyelesaian Sengketa, Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional, Jakarta: Sinar Grafika.
- Iman Soetiknjo (1994), Politik Agraria Nasional, Yogyakarta, Penerbit Gajah Mada Universiti Press.
- Irawan Soerodjo. (2002). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya: Arloka.
- Jimmy Joses Sembiring (2011), Cara Menyelesaikan Sengketa diluar Pengadilan, Jakarta: Visimedia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie (Staatsblaad Tahun 1847 Nomor 23).
- Linda S.M. Sahono (2012) "Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukumnya", Jurnal Perspektif Edisi No. 2, Vol. 17.
- Maria S.W. Sumardjono (2008), Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa di bidang Pertanahan, Jakarta: PT Kompas Media Nusantara.
- Maria S.W. Sumardjono. (2008). Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Jakarta: Kompas.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Atas Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Sumarja FX (2009), Hukum Pendaftaran Tanah, Bandar Lampung: Universitas Bandar Lampung.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Urip Santoso. (2011). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Urip, Santoso, SH., MH. 2005), Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.