

Upaya Badan Pertanahan Terhadap *Overlapping* Di Kantor Pertanahan Kota Sawahlunto

Yoga Saputra, Syuryani

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Syoga6423@gmail.com, syuryani877@gmail.com

Abstract

Land certificates are proof of ownership of a plot of land that serves as a means of proving the truth of data physically and legally on the land, so that land owners obtain legal certainty and legal protection from overlapping that results in losses experienced by one of the parties in the problem. The purpose of this study was to determine legal certainty and legal protection and the steps that will be taken to resolve problems with certificates that experience overlapping. The research method used in this study is a qualitative method as a method that focuses on a deep understanding of a problem that occurs, so that in this study using interviews, observations and document analysis as a form of data collection methods carried out in obtaining information on overlapping that occurs. Based on the results of a case study conducted at the Sawahlunto City Land Office, there are steps taken in order to provide legal certainty through land registration as a form of preventing overlapping from occurring and there are preventions carried out both internally and externally in avoiding overlapping.

Keywords: Legal Certainty, Legal Protection, Certificate, Overlapping.

Abstrak

Sertipikat tanah merupakan tanda bukti bagi kepemilikan suatu bidang tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian kebenaran data secara fisik maupun secara yuridis terhadap tanah, sehingga pemilik tanah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari *overlapping* yang mengakibatkan adanya kerugian yang di alami oleh salah satu pihak dalam permasalahan tersebut. Tujuan penelitian ini dilakukan adalah untuk mengetahui kepastian hukum dan perlindungan hukum serta adanya langkah yang akan dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan terhadap sertipikat yang mengalami *overlapping*. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif sebagai metode yang berfokus pada pemahaman yang mendalam terhadap suatu permasalahan yang terjadi, sehingga dalam penelitian ini menggunakan wawancara, observasi dan analisis dokumen sebagai bentuk dari metode pengumpulan data yang dilakukan dalam memperoleh informasi terhadap *overlapping* yang terjadi. Berdasarkan dari hasil studi kasus yang dilaksanakan di kantor pertanahan kota sawahlunto adanya langkah yang di lakukan dalam rangka memberikan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah sebagai bentuk pencegahan *overlapping* terjadi serta adanya pencegahan yang dilakukan baik secara internal maupun eksternal dalam menghindari terjadinya *overlapping*.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Sertipikat, Overlapping.

PENDAHULUAN

Kepastian hukum dan perlindungan hukum adalah jaminan bahwa setiap hak atas tanah yang bersengketa dapat diselesaikan secara adil, tepat, dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)¹ tentang kewajiban untuk mendaftarkan tanah sebagai bentuk dari kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, sertifikasi hak atas tanah merupakan salah satu mekanisme penyelesaian sengketa yang memuat tentang peran pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran yang di laksanakan seluruh wilayah Indonesia dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah melalui ketentuan-ketentuan yang telah di atur dalam peraturan pemerintah.²

Tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atau yang dikenal dengan istilah *rechts cadaster/legal cadaster* yang berarti pendaftaran tanah yang berorientasi pada kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum dan perlindungan hukum yang akan di wujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian subjek status hak yang akan didaftarkan, kepastian kepemilikan hak tanah, serta kepastian objek. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah, hal ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan dan melahirkan sertipikat kepemilikan tersebut.³

Ketika dilihat berdasarkan subjek, kepastian hukum merupakan aturan hukum yang jelas, dapat di akses, dan diterapkan secara konsisten, sehingga subjek hukum dapat memahami hak dan kewajiban serta mampu memperkirakan konsekuensi hukum yang akan diterima dari tindakan yang mereka lakukan. Hal Ini merupakan aturan yang jelas dimana kepastian hukum menjadi suatu ketentuan syarat bahwa aturan hukum baik undang- undang harus jelas dan tidak kabur agar subjek hukum dapat dipahami secara sistematis, adanya aksesibilitas hukum, dan penerapan konsisten memerlukan aturan dan penerapan hukum yang konsisten sehingga mampu di akses oleh publik serta pihak berwenang.⁴

Sedangkan objek dari kepastian hukum menandakan adanya kejelasan dan ketetapan mengenai hak dan kewajiban yang berkaitan dengan objek tersebut, sehingga adanya hak yang di dapatkan dari kepastian hukum yang menjamin bahwasannya setiap hak yang dimiliki oleh seseorang dapat diakui dan dilindungi oleh hukum serta dapat ditegakkan, ketentuan ini mencakup mengenai kejelasan aturan hukum yang jelas dan implementasi yang konsisten. Adapun subjek perlindungan hukum berupaya memberikan jaminan bagi individu atau kelompok agar hak mereka dapat terpenuhi dan terlindungi dari tindakan dan perilaku yang melanggar hukum. Perlindungan ini merupakan peraturan perundang-undangan yang bersifat preventif dengan pencegahan terjadinya pelanggaran hukum yang terjadi dan represif melalui sanksi atau hukuman yang diberikan atas tindakan pelanggaran hukum yang terjadi.⁵

¹ Limbong, Bernhard. (2017). Hukum Agraria Nasional, Jakarta: Margaretha Pustaka

² Amoury Adi Sudiro (2020). “Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan”, Jurnal Magister Ilmu Hukum Vol. V No. 1.

³ Arif Tanri, (2020). “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, Jurnal Notarius Vol. 13 No. 2

⁴ Supardi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta: 2006 ⁵ Hadjon, 1967. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya

Namun adanya objek dari perlindungan hukum melalui upaya untuk melindungi hak dan kepentingan pemilik atau pemegang hak atas suatu objek baik benda bergerak maupun tidak bergerak dan tindakan yang melanggar hukum atau yang bersifat merugikan sehingga mencakup berbagai aspek seperti perlindungan hak asasi manusia (HAM)⁶ yang berisikan tentang hak untuk memberikan jaminan dan perlindungan secara individu atau kelompok dari pelanggaran dan penyalahgunaan baik oleh pihak lain maupun oleh negara dengan tujuan utama agar memastikan bahwa setiap orang dapat menikmati hak-haknya secara aman dan adil serta memiliki akses terhadap keadilan jika hak-hak tersebut dilanggar⁷.

Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA di atas adanya tahapan yang harus dilalui untuk mendaftarkan tanahnya tersebut yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu dalam pendaftaran tanah adanya proses yang harus dilakukan diantaranya pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, pencatatan peralihan hak, serta penerbitan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam proses pendaftaran tanah UUPA menganut **sistem publikasi negatif**, yaitu keabsahan peralihan hak atas tanah ditentukan oleh sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan oleh pendaftarannya. Dengan kata lain, pendaftaran hanya berfungsi sebagai alat bukti, bukan penentu sah atau tidaknya hak kepemilikan tersebut.⁸

Penerapan sistem publikasi negatif dipilih karena pelaksanaan sistem publikasi positif memerlukan lebih banyak waktu, tenaga, dan biaya. Padahal, sistem publikasi positif merupakan sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang menganggap data yang terdaftar sebagai kebenaran mutlak dan mampu memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada pemegang hak atas tanah dan memiliki keunggulan, seperti menjamin kebenaran data yuridis dan fisik, memberikan alat bukti yang kuat, serta melindungi hak atas tanah yang terdaftar dari gangguan hukum, kecuali dalam kasus pemalsuan.⁹ Sementara itu, sistem publikasi negatif memungkinkan penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan lebih cepat meskipun tidak sepenuhnya menjamin validitas data.

Selanjutnya, ketika dilihat berdasarkan peraturan pemerintah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak Pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah. Peraturan ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegang serta memperjelas dan meningkatkan efektifitas pendaftaran tanah melalui proses elektronik, sehingga dalam proses pendaftarannya salah satu mekanismenya harus dilalui seperti pendaftaran sporadik, yaitu pendaftaran hak untuk pertama kalinya berdasarkan permohonan individu atau kelompok dalam wilayah tertentu. Proses ini meliputi pemasangan tanda batas, pengukuran, pemetaan, penyusunan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumuman data fisik, pembuktian hak, dan diakhiri dengan penerbitan sertifikat kepemilikan.¹⁰ Dalam hal ini peran pendaftaran tanah merupakan prosedur administratif yang diharapkan dapat mengurangi bahkan menghilangkan masalah-masalah pertanahan yang terjadi bagi penduduk Indonesia. Pendaftaran tanah ini dilaksanakan pertama kalinya dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau belum pernah disertipikatkan, maka dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum langkah yang dilakukan didalam

⁷Triana, N.. 2019. *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi*. (Bantul: Kaizen Sarana Edukasi)

⁸ Parlingungan, AP., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999

⁹ Sudarsono. 2002. *Kamus Hukum*. (Jakarta: Rineka Cipta). ¹⁰Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta : PT. Gramedia, 2012, hlm. 21.

mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilaksanakan.¹¹ Sebagai dari jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut pendaftaran tanah dapat dilakukan di kantor Pertanahan setempat sehingga dikeluarkannya sertipikat tanah dan dapat dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) serta menerbitkan akta kepemilikan yang berada di wilayah kota dan kabupaten masing-masing.¹²

Munculnya *overlapping* yang terjadi di antara dua sertifikat tanah di atas suatu objek yang sama menyebabkan ketidakpastian hukum bagi subjek yang memiliki hak atas tanah tersebut¹³. sehingga tidak sejalan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana yang di jelaskan dalam Peraturan Dasar Pokok Agraria Pasal 19 (UUPA) yang menyatakan dilaksanakannya pendaftaran tanah yang bersifat *rechts-kadaster* untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak- hak atas tanah.¹⁴

Pada implementasinya bisa di lihat bahwasannya alat pembuktian atas suatu bidang tanah yang di terbitkan dalam bentuk sertipikat hak atas tanah bagi pemegang masih mengandung kelemahan yang menyangkut kepastian hukum dan perlindungan hukum sehingga sertipikat tanah menjadi sumber perdebatan oleh pihak hukum lain baik secara individu maupun kelompok masyarakat karena terdapat informasi yang tidak akurat mengenai data fisik dan data hukum terhadap tanah yang menyebabkan terjadinya *overlapping* pada sertipikat tersebut. Secara konseptual *overlapping* merujuk pada situasi dimana dua atau lebih hak atas suatu objek terutama tanah terjadi secara bersamaan dan saling menutupi sebagian atau keseluruhan. hal ini seringkali mengarah pada permasalahan yang disebabkan oleh ketidakjelasan atau kesalahan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. permasalahan ini mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah sehingga mempersulit pengelolaan dan pemanfaatan tanahserta berpotensi menyebabkan sengketa berkepanjangan.¹⁵ Dalam Al-Quran juga dituliskan bagaimana manusia dijadikan khalifah di muka bumi untuk mengelola atas tanah dalam surat Al-An'Am ayat 165.¹⁶

فَوَقَّ بَ عَضُكَ مَ فَيُؤَوَّرُ اَللّٰهُ رِضْ خَلَقْتَ جَعَلْتَ لِيْ وَلِيًّا وَفُوْ سَرِيعُ رَكَّ لِيْ اَللّٰهُ مَ مَا فِيْ لِيْ لِيْلُكَ مَ لَيْكَ بَ عَ ضِ
وَلِيَّ الْاَعْلٰى
عَفُوْرٌ رَّحِيْمٌ

Artinya: "Dan Dialah yang menjadikan kamu (manusia) sebagai khalifah-khalifah di bumi dan Dia meninggikan sebagian kamu atas sebagian (yang lain) beberapa derajat, untuk mengujimu atas apa yang Dia berikan kepadamu. Sesungguhnya Tuhanmu sangat cepat hukuman-Nya dan sesungguhnya Dia Maha Pengampun lagi Maha Penyayang."

Sebagai salah satu permasalahan yang terjadi di Desa Kolok Mudiak, Kecamatan Berangin, Kota Sawalunto, Provinsi Sumatera Barat adanya ketidakpastian hukum yang diakibatkan oleh *overlapping* sehingga merugikan salah satu pihak atas nama Syafti Nengsi dengan nomor sertifikat 00120 dan Desi Susanti dengan nomor 00290 yang mengalami persengketaan, berawal pada tanggal 24 Maret 1997 terbitlah sertipikat kepemilikan Syafei Rajo Pahlawan dengan nomor 00120 dengan nomor S20.1-184/PHM/Prona/BPN-1997 tanggal 22 Maret 1997 No.Urut 11 berasal dari konversi hak adat UUPA No.5/1960 yang tertuang pada BabII Bag III. Sehingga pada tanggal 21 april 1998 sertipikat hak milik ini dilakukannya dibalik nama menjadi Syafti Nengsi dengan nomor 00120 berdasarkan akta jual beli dari PPAT Laurensia Emilia,S.H pada tanggal

¹¹ Syarief, Elza.(2020).Menuntaskan Sengketa Tanah,Jakarta: PT.Gramedia

¹² Budhayati, C. T. (2018). *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*. 2(April), 125–138.

¹³ Novia Tika Febriana, Murry Darmoko A., "Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Atas Hak Sertifikat Tanah," *JurnalJudiciary*, Vol. 11, No. 1, 2022, hlm. 102

¹⁴ Alvina Nur Aziziyah, Mas Anienda Tien Fitriyah, "Tumpang Tindih Sertifikat Tanah," *Legal Spirit*, Vol. 7, No. 2, Desember

24 September 1997 dengan nomor 081/BRG/J.B./1997. pada tanggal 25 Juli 2011 terbitlah sertipikat hak milik Desi Susanti dengan nomor 00290 berdasarkan konversi hak adat. Sertipikat hak milik atas nama Syafti Nengsi dengan nomor 00120 Desa Kolok Mudiak belum di petakan karena sebelumnya tidak mengetahui akan terjadi permasalahan seperti saat sekarang ini, akan tetapi milik Desi Susanti dengan sertipikat hak milik nomor 00290 telah di petakan namun tidak bisa dilakukan validasi oleh kantor pertanahan setempat dikarenakan terindikasi adanya *overlapping*.

Pada tahun 2018 Desi Susanti menyampaikan kepada Syafti Nengsi bahwa bidang tanah yang mereka miliki mengalami *overlapping*, adanya upaya untuk penyelesaian secara kekeluargaan namun tidak kunjung mendapatkan jalan keluar terhadap permasalahan yang di hadapi, sehingga Pada tanggal 4 September 2018 Syafti Nengsi mengirimkan surat permohonan penyanggahan kepada kantor pertanahan kota sawahlunto agar adanya proses mediasi yang dilakukan terhadap pemilik sertifikat hak milik 00290 yang bernama Desi Susanti dengan pihak pemohon agar permasalahan ini cepat selesai melalui mediasi yang dilakukan di kantor Pertanahan Kota Sawahlunto. Proses mediasi ini turut serta di hadiri dan disaksikan oleh ketua Kerapatan Adat Nagari (KAN) serta Kepala Desa Kolok Mudiak yang di gelar di ruang mediasi kantor Pertanahan Kota Sawahlunto dengan menyampaikan pokok-pokok permasalahan yang terjadi.

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang sudah dijelaskan bahwasannya ada permasalahan/*overlapping* yang terjadi di Desa Kolok Mudiak, Kecamatan Berangin, Kota Sawahlunto, Provinsi Sumatera Barat dan mengakibatkan kerugian terhadap salah satu pihak. sehingga mendorong penulis untuk meneliti mengenai perlindungan hukum serta penyelesaian sengketa terhadap pemilik sertifikat tanah yang mengalami *overlapping*.

Maka berdasarkan permasalahan yang terjadi penulis tertarik untuk meneliti permasalahan yang terjadi dan selanjutnya akan dikembangkan dengan judul “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Serta Antisipasi Terhadap *Overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Sawahlunto.” Dengan rumusan masalah antara lain sebagai berikut:

1. Langkah yang dilakukan dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap kepemilikan tanah yang di atur melalui UUPA.
2. Pencegahan secara internal dan eksternal terhadap *overlapping* di kantor Pertanahan Kota Sawahlunto.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif¹⁷ dimana pendekatan penelitian ini berfokus pada pemahaman yang mendalam terhadap suatu fenomena hukum perdata yang bertujuan untuk memahami secara mendalam dan menyeluruh terhadap fenomena dan masalah hukum yang kompleks dengan fokus terhadap konteks, makna, dan perspektif subjek yang terlibat serta bukan hanya sekedar menguji hipotesis saja atau pengukuran variabel.¹⁸ Penggunaan metode dalam penelitian studi ini dengan pendekatan yuridis sosiologis yaitu dimana pendekatan melalui penelitian hukum yang berlaku dan menghubungkan fakta yang ada di tengah masyarakat. Dengan adanya permasalahan yang terjadi di kantor Pertanahan Kota Sawahlunto maka dengan pendekatan yuridis sosiologis merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam melihat dan menganalisa aturan hukum yang nyata dan menganalisis bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di masyarakat.

- 17 Abdussamad, H. Z.(2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV. Syakir Media Press
18 Ali, Z.(2021).*Metode Penelitian Hukum*.Jakarta: Sinar Grafika

Sumber peraturan yang digunakan dalam permasalahan yang telah di hadapi merujuk pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 tentang Pendaftaran Tanah, teknik yang digunakan dalam pengumpulan data dengan cara melaksanakan studi dokumen dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan observasi serta wawancara secara langsung bersama kantor pertanahan setempat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian hukum dan perlindungan hukum merupakan sebuah jaminan bahwa setiap hak masyarakat dapat terlindungi dari sengketa yang akan terjadi sehingga dengan adanya ketentuan pasal 19 UUPA dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi setiap warga atau masyarakat yang memiliki tanah. ketentuan tersebut memuat tentang peran pemerintah sebagai pelaksana pendaftaran yang dilakukan diseluruh wilayah Indonesia dengan tujuan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia dengan berpedoman terhadap peraturan pemerintah yang telah berlaku saat sekarang.¹⁹

Ketentuan ini sesuai dengan tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi masyarakat serta perlindungan hukum yang tertuju pada jaminan hukum, Hal tersebut memuat tentang kepastian hukum terhadap subjek status hak kepemilikan tanah yang akan di daftarkan, kepastian kepemilikan hak atas tanah, serta kepastian hukum terhadap objek suatu bidang tanah. jika di lihat berdasarkan subjek hukum maka kepastian hukum merupakan aturan hukum yang jelas dan dapat di akses sehingga subjek kepastian hukum dapat memahami dan mampu memperkirakan konsekuensi hukum yang akan di terima atas tindakan yang mereka lakukan, sedangkan objek dari kepastian hukum merupakan kejelasan dan ketetapan mengenai hak dan kewajiban yang berkaitan dengan objek tersebut sehingga adanya hak yang di dapatkan dari kepastian hukum yang menjamin bahwasannya hak yang dimiliki oleh seseorang dapat di akui dan dilindungi oleh hukum serta dapat di tegakkan, sehingga ketentuan ini mencakup tentang kejelasan mengenai aturan hukum dan implementasi yang konsisten.

Disisi lainnya ketika di lihat dari subjek perlindungan hukum adanya upaya untuk memberikan jaminan bagi individu maupun kelompok agar setiap hak mereka dapat terpenuhi dan terlindungi dari tindakan dan perilaku yang melanggar hukum dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat mencegah dan memberikan sanksi terhadap tindakan pelanggaran hukum yang terjadi serta melindungi hak dan kepentingan pemilik terhadap suatu objek baik benda bergerak maupun tidak bergerak sehingga adanya tindakan yang melanggar hukum mengakibatkan kerugian dalam perlindungan hak seseorang sebagai bentuk dalam upaya penyelesaian sengketa yang terjadi.

Sedangkan dari sisi objek dari perlindungan hukum berupaya untuk melindungi hak dan kepentingan pemilik atau pemegang hak terhadap suatu objek baik benda bergerak maupun tidak bergerak dan tindakan tersebut bersifat melanggar hukum sehingga menimbulkan kerugian. adanya hak yang terdapat dalam perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang dimiliki baik secara individu maupun kelompok dari pelanggaran yang dilakukan oleh pihak lain maupun negara. Sebagai salah satu bentuk permasalahan yang terjadi di Desa Kolok Mudiak, Kecamatan Barangin Kota Sawahlunto, Provinsi Sumatera Barat di perlukannya jaminan yang di peroleh dari pihak yang dirugikan dalam permasalahan yang terjadi serta adanya jaminan hukum dan perlindungan hukum

terhadap tanah pemilik agar dapat dilindungi dalam permasalahan tersebut.

¹⁹ Sudiro, A. A. (2020). Kepastian hukum terhadap hak atas pendaftaran tanah dan hak kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1).

1. Kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Kepemilikan tanah yang telah di atur dalam UUPA

Dalam rangka memberikan kepastian hukum adanya aturan hukum yang jelas, tepat, dan tidak *ambigu* serta konsekuensi hukumannya harus jelas dan dapat diperkirakan dengan kata lain ketentuan ini merupakan jaminan bahwasannya hukum dapat dijalankan secara konsisten dan adil sehingga masyarakat dapat memahami dan mengikuti aturan hukum dengan baik. hal tersebut juga terdapat dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok Agraria yang mengatur tentang dasar-dasar penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumbu daya agraria, sehingga ketentuan ini memberikan jaminan hak atas tanah yang dilindungi dan setiap orang dapat memahami secara pasti tentang ketentuan yang di izinkan dan dilarang oleh hukum pertanahan tersebut.

Sehingga adanya langkah yang dapat dilakukan dalam rangka memberikan kepastian hukum berdasarkan ketentuan UUPA tentang pendaftaran tanah, diperlukannya terbitan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dan pentingnya peningkatan kesadaran masyarakat tentang hak dan kewajiban terkait kepemilikan tanah serta memastikan bahwa pemerintah mempunyai sistem yang efektif untuk melindungi hak tersebut. Maka berdasarkan Pasal 19 UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap objek yang dimiliki harus dilaksanakannya proses pendaftaran tanah dengan ketentuan yang telah di atur dalam perundang-undangan sebagai bentuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di lapangan serta wawancara yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Sawahlunto disampaikan bahwasannya berdasarkan surat permohonan mediasi yang telah kami terima dari pemohon atas nama Stafti Nengsi maka kami dari pihak kantor pertanahan Kota Sawahlunto telah menyurati kedua belah pihak yang memiliki tanah bersengketa tersebut dengan nomor berita acara 01/GM/STK/2018 dan Nomor Register Kasus 001/2018 dengan tujuan agar di laksanakan mediasi secara bersama sama yang turut serta dihadiri oleh para saksi dari kedapatan adat nagari serta kepala desa Kolok Mudiak sehingga dalam mediasi yang berjalan kedua belah pihak merasa dirugikan atas kejadian tersebut dan tidak mau menerima atas kerugian yang mereka alami, selang waktu mediasi berjalan pada akhirnya ketika di lihat berdasarkan dua alat bukti kepemilikan tersebut berupa akta hak milik dan bukti pembelian serta adanya saksi-saksi yang turut hadir dalam mediasi tersebut maka pihak kantor pertanahan kota sawahlunto menyampaikan tentang pengukuran ulang terhadap dua bidang tanah yang bermasalah tersebut agar menjadi sumber keadilan terhadap permasalahan yang terjadi, sesuai dengan bukti kepemilikan yang ada dan kedua belah pihak pun akhirnya kedua belah pihak pun mengikuti solusi yang disampaikan oleh kantor pertanahan Kota Sawahlunto untuk mendapatkan jalan keluar dalam permasalahan yang telah dihadapi karena dalam bukti kepemilikan terlihat begitu jelas bahwasannya memang syafti nengsi memiliki hak terhadap tanah yang bermasalah tersebut dan ini merupakan bentuk dari kepastian hukum dan perlindungan hukum yang di berikan kepada pemilik yang sah dengan memperhatikan hak yang mereka miliki serta jumlah bidang tanah yang mereka punya.

Disisi lainnya petugas pertanahan juga menyampaikan adanya proses pendaftaran yang harus di lalui dalam melakukan pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban

dalam pelaksanaannya bagi pemilik hak guna menjamin dan meminta kepastian hukum dari instansi terkait, hal ini merupakan fungsi dari keberadaan kantor Pertanahan dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi pemilik dan sebagai penyelenggara pendaftaran tanah sehingga dapat dipergunakan untuk kesejahteraan masyarakat luas dan juga dapat dipahami

mengenai kekuatan pembuktian dari sertifikat yang di miliki oleh pemilik bahwa sesungguhnya telah adanya jaminan yang kuat berdasarkan ketentuan perundang undangan karena sertifikat di dalamnya mempunyai data fisik dan data yuridis yang berstatus hukum dalam suatu objek yang ditulis dan dicatat di Kantor Pertanahan setempat sehingga dinyatakan sah secara kepemilikan.

Sedangkan berdasarkan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang di berikan kepada masyarakat baik secara individu maupun kelompok, terhadap hak-hak mereka atas tanah dan sumber daya alam lainnya, sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan kepentingan umum bahwasannya untuk menciptakan ketertiban, kepastian hukum, dan keadilan dalam pengolahan dan pemanfaatan sumber daya agraria sehingga adanya aspek penting yang menjadi perhatian dalam perlindungan hukum di antaranya:

- a. Melalui pengakuan dan perlindungan hak atas tanah dengan undang-undang pokok agraria (UUPA) untuk memberikan dasar hukum bagi pengakuan dan perlindungan hak atas tanah, baik hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Perlindungan ini mencakup hak-hak yang diperoleh secara original atau tanah negara maupun derivatif dari warisan dan adanya pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah, termasuk melalui pendaftaran tanah.
- b. Melalui pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui pencatatan dan pembuktian hak-hak tersebut.
- c. Perolehan hak atas tanah yang mencakup pengakuan dan jaminan terhadap tata cara memperoleh hak atas tanah baik secara original maupun derivatif.
- d. Penyelesaian sengketa dengan mekanisme yang adil dan efektif melalui pengadilan atau lembaga penyelesaian yang alternatif sehingga penting untuk melindungi hak-hak yang bersengketa.
- e. Adanya perlindungan terhadap pemegang hak dimana memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang belum mempunyai sertifikat dengan mekanisme pengaduan, keberatan, dan gugatan.

2. Pencegahan yang dilakukan secara internal dan eksternal di Kantor Pertanahan Kota Sawahluto dalam mencegah terjadinya *overlapping*

Overlapping merupakan suatu kejadian dimana terdapat dua atau lebih bukti kepemilikan tanah dimana objek tanahnya sebagian atau keseluruhannya sama, akan tetapi data subjeknya bisa sama atau berbeda sehingga memberikan dampak bagi pemilik dan hal ini sangat menonjol ketika adanya ketidakpastian dalam kepemilikan tanah karena bisa muncul titik koordinat yang sama terhadap masing-masing sertifikat sehingga menjadi konflik kepemilikan ditengah masyarakat.²⁰

Permasalahan ini begitu mempengaruhi terhadap nilai suatu bidang tanah sehingga nilai investasinya juga ikut mengalami penurunan dan memicu pandangan masyarakat bahwa dengan kondisi tanah seperti itu akan susah dilakukannya proses jual beli tanah yang bersangkutan tersebut dan dapat merugikan pemilik dikarenakan adanya ketidakjelasan di dalam penunjukan lokasi serta batas tanah tersebut. Hal lainnya pemicu sengketa itu terjadi dikarenakan tidak lepas dari kesalahan masyarakat dalam kurang telitinya memperhatikan status kepemilikan tanah tersebut, sebaiknya apabila telah

²⁰Aziziyah, A. N., & Fitriyah, M. A. T. (2023). *Tumpang tindih sertifikat tanah. Legal Spirit*, 7(2), 207.

dilaksanakannya proses jual beli maka langkah yang harus dilakukan dengan melaksanakan pendaftaran ulang kepemilikan yang baru serta melampirkan bukti kepemilikan data fisik dan data yuridis pada bidang tanah tersebut di kantor Pertanahan setempat.

Dalam hal ini, peneliti berhasil memperoleh informasi dan data berdasarkan wawancara yang dilakukan di kantor pertanahan kota sawahlunto tentang langkah pencegahan yang

dilakukan baik secara internal maupun eksternal oleh kantor Pertanahan setempat dalam rangka mencegah terjadinya *overlapping* terjadi sehingga meminimalisir terjadinya *overlapping* agar tidak terjadi lagi di kemudian hari serta permasalahan yang terjadi di Desa Kolok Mudiak semoga menjadi sebuah masalah akhir yang terjadi di Kota Sawahlunto, sehingga dibutuhkan langkah dan metode yang relevan dalam permasalahan tersebut dan dapat dilaksanakannya langkah-langkah secara internal melalui:

1. melalui program pendaftaran tanah secara sistematis dan lengkap (PTSL), program ini merupakan salah satu langkah nyata ketika kita menghadapi permasalahan yang kompleks terkait kepemilikan tanah di Indoensia, dapat diketahui dimana masih banyak tanah yang belum terdaftar di kantor pertanahan setempat dan belum memiliki sertipikat kepemilikan. Oleh karena itu peran kantor Pertanahan begitu penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dengan menempuh pendaftaran tanah yang bersifat sistematis dan lengkap untuk mengoptimalkan kinerja dalam menerbitkan sertipikat tanah yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakat dalam memperoleh bukti kepemilikan pertanahan dan juga meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan.
2. adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai bentuk pencegahan dalam *overlapping* yang akan terjadi sehingga diperlukannya langkah untuk melakukan pemuktahiran data baik secara fisik (batas) maupun secara yuridis (asal usul) dari bukti kepemilikan yang dilaksanakan secara rutin serta adanya penggunaan sistem informasi geospasial yang mana dalam pengelolaannya berbasis komputer yang di gunakan untuk mengelola, menganalisis, dan menampilkan data yuridis dan data fisik yang berkaitan dengan lokasi geografis permukaan bumi.
3. perlunya peningkatan kualitas sumbar daya manusia dalam bidang pengetahuan dan keterampilan terhadap pendaftaran tanah sehingga dapat bekerja lebih teliti dan professional, Hal ini merupakan langkah awal yang bisa di lakukan dalam mencegah potensi adanya *overlapping* terjadi dan ini merupakan strategi dalam meningkatkan sumber daya manusia dalam rangka mencegah terjadinya *overlapping* dengan pelatihan dan pengembangan keterampilan serta memberikan pelatihan secara relevan dengan tanggung jawab dan tugas masing-masing dengan memberikan pelatihan mengenai standar operasional prosedur yang di gunakan serta manajemen kinerja yang efektif untuk melaksanakan evaluasi kinerja secara berkala.

Selanjutnya langkah yang dapat dilakukan oleh kantor Pertanahan Kota Sawahlunto dalam rangka mencegah adanya *overlapping* secara eksternal antara lain sebagai berikut:

Mengadakan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran kepemilikan tanah dengan memperhatikan prosedur yang benar di dalam pendaftaran tersebut seperti adanya pengukuran lahan, pemetaan lahan, pembukuan tanah dan pendaftaran hak milik agar mendapatkan kepastian hukum yang jelas terhadap kepemilikan yang sah serta mensosialisasikan tentang fungsi badan Pertanahan dalam rangka menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang bersifat wajib sehingga masyarakat lebih memahami hak-hak mereka untuk menghindari resiko *overlapping* terjadi.

- b. agar dapat melakukan kerja sama dengan berbagai pihak seperti Notaris/PPAT dan organisasi pemerintah daerah (OPD) dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan melalui penandatanganan nota kesepakatan (MOU) untuk meningkatkan efektivitas pelayanan dan pelaksanaan program pertanahan, adanya koordinasi/upaya dalam menyatukan tujuan yang dilakukan oleh kantor Pertanahan dengan instansi terkait dalam rangka melaksanakan program pertanahan diperlukannya program

sertifikasi tanah, program penataan sengketa konflik, perkara dan pengadaan tanah dalam rangka meningkatkan pelayanan kantor pertanahan setempat.

c. diperlukannya peningkatan layanan akses informasi tentang data tanah yang terdaftar kepada masyarakat melalui teknologi digital data dengan sistem informasi geografis. Sistem informasi geografis ini merupakan sistem berbasis elektronik yang digunakan untuk mengelola data secara khusus terkait lokasi geografis di permukaan bumi sehingga masyarakat pun dapat mengetahui status tanah mereka dan mencegah adanya *overlapping* yang terjadi.

Di sisi lainnya perlu juga untuk melakukan integrasi yang mana merupakan pencegah terjadinya tumpang tindih di sebuah tanah sehingga adanya pengolahan data fisik dan data yuridis secara terpadu mengakibatkan meningkatnya kualitas administrasi di tingkat desa dan adanya pengawasan yang ketat terhadap proses pendaftaran tanah dan mengurangi resiko terjadinya *overlapping*, dan langkah ini metode yang relevan dengan melihat data PBB dan data khusus untuk memberikan gambaran yang lebih lengkap tentang bidang tanah.

SIMPULAN

1. Berdasarkan permasalahan di atas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan mekanisme penting dalam memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah melalui proses pengukuran, pemetaan, pembukuan, dan penerbitan sertipikat yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat sehingga UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan UUPA Pasal 19 dalam rangka memberikan dasar hukum yang jelas dan komprehensif mengenai penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria yang menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah serta Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah meliputi pengakuan hak secara legal, pendaftaran, penyelesaian sengketa yang adil, serta perlindungan bagi pemilik tanah baik yang sudah bersertipikat maupun yang masih belum memiliki sertipikat.

2. *Overlapping* kepemilikan tanah terjadi ketika dua atau lebih sertipikat mengklaim objek tanah yang sama baik sebagian atau keseluruhan dengan subjek kepemilikan yang bisa sama atau berbeda. Hal ini menimbulkan konflik kepemilikan dan ketidakpastian hukum di masyarakat sehingga permasalahan ini berdampak negatif pada nilai investasi tanah karena masyarakat menganggap tanah bermasalah sulit diperjualbelikan dan rawan sengketa. Adanya upaya pencegahan yang dilakukan oleh kantor pertanahan kota sawahlunto secara internal seperti pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pemeliharaan dan pemutakhiran data berbasis sistem informasi geospasial, dan peningkatan kualitas SDM sangat penting untuk meminimalisasi potensi *overlapping* terjadi serta secara eksternal melalui sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran kepemilikan tanah dan prosedur yang benar di dalam pendaftaran tersebut, kerja sama kantor pertanahan setempat dengan Notaris/PPAT serta OPD terkait, serta adanya peningkatan layanan akses informasi tentang data tanah yang terdaftar kepada masyarakat melalui teknologi digital data dengan sistem informasi geografis.

SARAN

1. Agar dapat meningkatkan sosialisasi dan pemahaman masyarakat mengenai hak dan kewajiban dalam kepemilikan tanah agar masyarakat dapat lebih sadar dan taat hukum, Memperkuat sistem pendaftaran tanah dan pelayanan di Badan Pertanahan agar proses pendaftaran menjadi lebih cepat, transparan, dan akurat sehingga kepastian hukum dapat terwujud dengan baik, serta Mengembangkan mekanisme penyelesaian sengketa agraria yang lebih efektif dan mudah diakses oleh masyarakat guna melindungi hak-hak

pemilik tanah secara adil.

2. Masyarakat harus selalu memastikan legalitas dan status kepemilikan tanah secara teliti sebelum melakukan transaksi jual beli, dan segera melakukan pendaftaran ulang dengan melampirkan bukti fisik dan yuridis di kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan harus terus menjalankan program PTSL secara konsisten, memperkuat pengelolaan data berbasis teknologi informasi, dan meningkatkan kapasitas SDM agar proses pendaftaran lebih akurat dan profesional, Pemerintah dan kantor pertanahan perlu melakukan pengawasan lebih ketat sekaligus integrasi data pertanahan secara menyeluruh untuk menghindari kesalahan pendaftaran dan overlapping di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdussamad, H. Z.(2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV. Syakir Media Press

Ahmadi Miru, Prinsip-prinsip Perlindungan Bagi Konsumen di Indonesia, Cet. 2, Raja

Ali, Z.(2021).*Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

Alvina Nur Aziziyah, Mas Anienda Tien Fitriyah, “*Tumpang Tindih Sertifikat Tanah*,” Legal Spirit, Vol. 7, No. 2, Desember 2023, hlm. 207.

Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta : PT. Gramedia, 2012, hlm. 21.

Limbong, Bernhard.(2017). *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Margaretha Pustaka

Sudarsono. 2002. *Kamus Hukum*. (Jakarta: Rineka Cipta).

Syarief, Elza.(2020). *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta: PT. Gramedia

Triana, N.. 2019. *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi*. (Bantul: Kaizen Sarana Edukasi)

Jurnal

Amoury Adi Sudiro (2020). “*Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan*”, Jurnal Magister Ilmu Hukum Vol. V No. 1.

Arif Tanri, (2020). “*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*” Jurnal Notarius Vol. 13 No. 2

Aziziyah, A. N., & Fitriyah, M. A. T. (2023). *Tumpang tindih sertifikat tanah*. Legal Spirit, 7(2), 207.

Budhayati, C. T. (2018). *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*. 2(April), 125–138.

Hadjon, 1967. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya

Jery. 2017. “*perlindungan hak asasi manusia*, vol 5, no 4, 14 juni

Novia Tika Febriana, Murry Darmoko A., “*Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah*,” JurnalJudiciary, Vol. 11, No. 1, 2022, hlm. 102

Parlindungan, AP., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999

Sudiro, A. A. (2020). *Kepastian hukum terhadap hak atas pendaftaran tanah dan hak kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan. Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1).

Supardi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta: 2006

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021