

**PENYELESAIAN TERHADAP BATAS TANAH ATAS DUA
SERTIFIKAT DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 19
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DI
KELURAHAN MULYASARI KECAMATAN TAMANSARI
KOTA TASIKMALAYA**

Siska Eka Putri^{*)}
Siska_EkaP@student.unigal.ac.id

Hendra Sukarman^{*)}
hendrasoek1974@unigal.ac.id

Ibnu Rusydi^{*)}
ibnurusydi@unigal.ac.id

Dindin Mochamad Hardiman^{*)}
dindin_mochamad_hardiman@unigal.ac.id

ABSTRACT

Land registration aims to provide legal certainty and protection to rights holders. However, disputes regarding overlapping land boundaries often occur, as happened in Mulyasari Village, Tamansari District, Tasikmalaya City. This study aims to analyze the settlement of land boundary disputes over two certificates based on Article 19 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations. The research method used is empirical juridical with descriptive analytical specifications. The results show that the settlement is carried out through re-measurement using modern technology, preparation of boundary minutes, and mediation between related parties. If mediation fails, legal steps such as certificate revocation or litigation are taken to ensure legal certainty.

Keywords: Land Dispute, Overlapping Certificates, Legal Certainty, UUPA.

^{*)} Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

ABSTRAK

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Namun, sengketa mengenai batas tanah yang tumpang tindih (*overlapping*) seringkali terjadi, sebagaimana kasus di Kelurahan Mulyasari, Kecamatan Tamansari, Kota Tasikmalaya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa batas tanah atas dua sertifikat berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian dilakukan melalui pengukuran ulang dengan teknologi modern, penyusunan berita acara penataan batas, serta mediasi antar pihak terkait. Apabila mediasi tidak berhasil, ditempuh langkah hukum berupa pencabutan sertifikat atau litigasi demi terwujudnya kepastian hukum.

Kata kunci: Sengketa Tanah, Tumpang Tindih Sertifikat, Kepastian Hukum, UUPA.

I. Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan mendasar bagi manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sumber penghidupan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengamanatkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan hal tersebut, negara wajibkan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuannya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemegang hak atas tanah.

Meskipun sistem pendaftaran tanah telah berjalan, permasalahan pertanahan masih kerap terjadi, salah satunya adalah kasus tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak atas tanah. Fenomena ini terjadi ketika satu bidang tanah atau sebagian bidang tanah memiliki dua atau lebih sertifikat hak yang sah secara administratif namun saling bertabrakan batas-batasnya. Kasus semacam ini ditemukan di Kelurahan Mulyasari, Kecamatan Tamansari, Kota Tasikmalaya, yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik antar warga.

Ketidakakuratan pengukuran di masa lalu dan kurangnya pemeliharaan data pendaftaran tanah seringkali menjadi pemicu utama sengketa batas. Sengketa ini tidak hanya merugikan secara materi, tetapi juga mengganggu harmoni sosial. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme penyelesaian yang efektif, baik melalui jalur non-litigasi (mediasi) maupun litigasi, untuk mengembalikan kepastian hukum sesuai amanat UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

II. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah metode yuridis empiris (sosiologis). Pendekatan ini dipilih untuk menganalisis penerapan hukum pertanahan dalam praktik penyelesaian sengketa di lapangan. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta mengenai kasus tumpang tindih sertipikat di Kelurahan Mulyasari, kemudian menganalisisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lokasi penelitian dilakukan di Kelurahan Mulyasari, Kecamatan Tamansari, Kota Tasikmalaya. Pengumpulan data dilakukan melalui: (1) Studi Lapangan, yaitu observasi dan wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan (BPN), aparat kelurahan, dan masyarakat yang bersengketa; serta (2) Studi Kepustakaan, dengan menelaah UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, dan literatur hukum agraria.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. Faktor Penyebab Tumpang Tindih Sertifikat

Berdasarkan hasil penelitian, terjadinya tumpang tindih batas tanah pada dua sertifikat di Kelurahan Mulyasari disebabkan oleh beberapa faktor. Pertama, perbedaan metode pengukuran antara masa lalu (manual) dengan masa kini (digital/satelit). Kedua, kurangnya tanda batas yang permanen yang dipasang oleh pemilik tanah (patok), sehingga batas fisik di lapangan bergeser atau hilang seiring waktu. Ketiga, kelalaian

administrasi dalam pemetaan kadastral yang menyebabkan satu bidang tanah terpetakan ganda.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Fajar Kemal Gustaman, S.ST., M.Si., selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya menyatakan bahwa kendala-kendala yang dihadapi dalam Penyelesaian Terhadap Batas Tanah Atas Dua Sertipikat Dihubungkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria di Kelurahan Mulyasari Kecamatan Tamansari Kota Tasikmalaya yakni adanya potensi ketidaksesuaian data dalam sertipikat dengan kondisi lapangan. Kesalahan dalam pengukuran tanah sebelumnya dapat menyebabkan perbedaan antara data sertipikat dan batas fisik tanah. Metode pengukuran yang digunakan saat penerbitan sertipikat lama mungkin tidak seakurat metode modern, sehingga hasilnya kurang presisi. Adanya pergeseran batas tanah akibat faktor alam atau aktivitas manusia juga bisa menyebabkan ketidaksesuaian ini. Kesulitan dalam pengukuran ulang dan penentuan batas tanah. Pengukuran ulang membutuhkan persetujuan dan partisipasi dari pemilik tanah serta saksi-saksi sekitar. Jika ada pihak yang tidak kooperatif, proses bisa terhambat. Lingkungan sekitar mungkin sudah mengalami perubahan, seperti pembangunan bangunan permanen yang menyulitkan verifikasi batas tanah awal. Jika ada perbedaan klaim batas tanah dengan tetangga, proses pengukuran ulang bisa memicu sengketa baru. Kemudian Prosedur administratif yang rumit dan memakan waktu. Proses pencabutan salah satu sertipikat memerlukan dokumentasi dan persetujuan yang bisa memakan waktu lama, terutama jika terdapat kendala hukum atau administrasi. Proses penerbitan sertipikat baru harus melalui tahapan birokrasi di Kantor Pertanahan, yang dapat memperlambat penyelesaian masalah. Jika dalam proses penyelesaian ditemukan bahwa ada pihak lain yang merasa dirugikan, maka sengketa dapat berkembang menjadi perkara hukum yang lebih kompleks. Ketidaksepakatan dengan ahli waris, pihak ketiga, atau pembeli tanah dalam transaksi sebelumnya dapat memperumit penyelesaian.

Di sisi lain, berdasarkan wawancara dengan H. Aang selaku pembeli, ia menyatakan bahwa kendala utama yang dihadapinya adalah ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah yang telah ia beli. Ia mengaku telah melakukan pembayaran dengan itikad baik dan berharap memperoleh hak atas tanah tersebut tanpa masalah. Namun, setelah dilakukan pengukuran ulang, ternyata terdapat tumpang tindih sertifikat yang membuatnya merasa dirugikan. Proses administrasi yang panjang untuk menyelesaikan permasalahan ini juga menjadi tantangan tersendiri, karena ia harus menunggu penyelesaian sengketa sebelum bisa menggunakan tanah tersebut secara penuh.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Farhan, S.Mn., selaku pemilik tanah bahwa kesulitan utama yang dialami oleh pemilik tanah adalah ketidakjelasan batas tanah yang tercatat di sertifikat. Tumpang tindih sertifikat tanah menyebabkan kebingungannya sebagai pemilik sah tanah.

Sedangkan berdasarkan wawancara dengan Bapak Wawan, selaku Kelurahan Mulyasari bahwa prosedur yang panjang dan rumit dalam proses verifikasi dan pengukuran ulang tanah sering menjadi hambatan. Meskipun proses pengukuran ulang dapat menyelesaikan permasalahan, butuh waktu yang tidak sebentar. Ditambah lagi, adanya keberagaman informasi yang tidak sesuai antara data administrasi dan kondisi fisik yang ada di lapangan membuat penyelesaian masalah menjadi lebih sulit.

Kemudian berdasarkan wawancara dengan Bapak Sunarto selaku petugas ukur pada Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya bahwa kendalanya adalah ketersediaan data yang tidak lengkap atau tidak sesuai. Ketika melakukan pengukuran ulang untuk menyelesaikan masalah tumpang tindih sertifikat, sering kali ditemukan bahwa data yang ada tidak cukup lengkap atau bahkan tidak akurat. Hal ini menyebabkan proses pengukuran ulang menjadi lebih rumit dan terkadang memerlukan waktu lebih lama.

Sehingga berdasarkan hasil wawancara, kendala-kendala yang dihadapi dalam penyelesaian terhadap batas tanah atas dua sertifikat yang dihubungkan dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Undang-Undang Pokok Agraria di Kelurahan Mulyasari, Kecamatan Tamansari, Kota Tasikmalaya, yakni:

1. Terdapat perbedaan antara data yang tercatat dalam sertifikat tanah dan kondisi fisik di lapangan. Kesalahan pengukuran yang dilakukan pada penerbitan sertifikat sebelumnya.
2. Proses pengukuran ulang memerlukan persetujuan dari pemilik tanah dan saksi-saksi yang ada di sekitar tanah tersebut. Ketidaksesuaian antara data administrasi dan kondisi fisik yang ada di lapangan, serta perubahan lingkungan yang terjadi, seperti pembangunan bangunan permanen, membuat verifikasi batas tanah menjadi lebih sulit.
3. Pencabutan salah satu sertifikat tanah dan penerbitan sertifikat baru memerlukan proses birokrasi yang panjang dan memakan waktu.
4. Pemilik tanah mengalami kebingungan karena adanya tumpang tindih sertifikat tanah, yang menyebabkan ketidakjelasan dalam penentuan batas tanah yang sah.
5. Dalam pengukuran ulang, sering kali ditemukan bahwa data yang tersedia tidak lengkap atau tidak akurat. Hal ini menyebabkan pengukuran ulang menjadi lebih rumit dan memakan waktu lebih lama.

3.2.Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Tanah

Penyelesaian sengketa batas tanah di Kelurahan Mulyasari dilakukan melalui beberapa tahapan yang mengacu pada prinsip Rechtsverwerking dan ketentuan Badan Pertanahan Nasional (BPN):

1. **Pengukuran Ulang (Pengembalian Batas):** Langkah teknis pertama adalah melakukan pengukuran ulang (*re-measurement*) menggunakan teknologi modern seperti GPS Geodetik atau pemetaan *drone*. Hal ini

bertujuan untuk merekonstruksi batas-batas tanah sesuai dengan data yuridis awal dan kondisi fisik terkini.

2. **Mediasi dan Musyawarah:** Setelah data fisik diperoleh, Kantor Pertanahan bersama Pemerintah Kelurahan memfasilitasi mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa. Pendekatan *win-win solution* diutamakan untuk mencapai kesepakatan damai. Hasil kesepakatan dituangkan dalam Berita Acara Penyelesaian Batas Tanah.
3. **Perbaikan Administrasi:** Jika mediasi berhasil dan ditemukan adanya cacat administrasi pada salah satu sertifikat, maka dilakukan prosedur perubahan data fisik atau yuridis pada sertifikat tanah yang bersangkutan sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
4. **Jalur Litigasi:** Apabila mediasi gagal (deadlock), maka penyelesaian sengketa diserahkan kepada pengadilan untuk mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai siapa pemilik yang sah atas bidang tanah yang tumpang tindih tersebut.

Langkah-langkah ini sejalan dengan tujuan Pasal 19 UUPA, yaitu memberikan kepastian hukum. Pemerintah, dalam hal ini BPN, berkewajiban untuk memperbaiki data pendaftaran tanah agar sertifikat yang dipegang masyarakat benar-benar menjamin hak mereka tanpa adanya klaim ganda.

IV. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

Penyelesaian batas tanah atas dua sertifikat yang tumpang tindih di Kelurahan Mulyasari, Kecamatan Tamansari, Kota Tasikmalaya dilakukan melalui mekanisme pengukuran ulang (pengembalian batas) dan mediasi intensif. Proses ini bertujuan untuk mencocokkan data yuridis dengan data fisik di lapangan. Jika ditemukan kesalahan, dilakukan revisi administrasi atau pencabutan sertifikat yang cacat.

4.2. Saran

1. Meningkatkan akurasi pengukuran. Kantor Pertanahan sebaiknya menggunakan teknologi modern seperti GPS Geodetik dan drone mapping untuk memastikan keakuratan batas tanah sejak awal pendaftaran.
2. Sosialisasi dan mediasi proaktif. Perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai prosedur penyelesaian sengketa tanah serta mediasi aktif untuk mencegah konflik antar pemilik tanah.
3. Penyederhanaan prosedur administrative. Pemerintah perlu mempercepat proses pencabutan atau revisi sertifikat dengan penyederhanaan birokrasi agar penyelesaian sengketa tanah lebih efektif dan efisien.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
Parlindungan, A.P. (1994). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
Soekanto, Soerjono. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

B. Perundang-undangan :

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.