

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH TANAH HAK MILIK DENGAN TANAH HAK ULAYAT DI PAPUA MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

ABSTRAK

Sertifikat kepemilikan tanah yang diatur dalam UUPA merupakan bukti kepemilikan atas hak atas tanah yang menjadi alat bukti yang kuat. Akan tetapi, kepemilikan sertipikat atas bidang tanah terkadang berbenturan dengan kepemilikan tanah adat terutama di wilayah-wilayah yang masih kuat dipengaruhi oleh hukum adat salah satunya di Papua, sehingga memunculkan persoalan tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah terhadap tanah hak milik dan tanah hak ulayat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kepastian hukum terhadap penyelesaian sengketa tumpang tindih tanah hak milik dengan tanah hak ulayat, dan akibat hukum terhadap sengketa tumpang tindih hak milik dengan tanah hak ulayat.

Penelitian yang digunakan dalam menyusun penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif-analitis. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif yaitu sebuah jenis penelitian yang digunakan untuk mengkaji penerapan kaidah norma atau norma hukum yang diberlakukan dalam hukum positif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini bahwa kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dilakukan melalui proses pendaftaran tanah sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat dihadapan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah ini dilakukan melalui tata cara pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis hingga penerbitan sertifikat. Akibat hukum dengan adanya tumpang tindih kepemilikan bidang tanah yaitu tidak adanya kepastian hukum terutama terhadap kepemilikan tanah berdasarkan hak ulayat. Selain itu juga, dapat menimbulkan kekacauan kepemilikan; sengketa hukum yang harus diselesaikan melalui pengadilan; terjadi tindak pidana atas pendaftaran sertifikat oleh pihak yang tidak bertanggungjawab yang merugikan pemilik tanah asli ataupun pihak lainnya; serta ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat.

Kata Kunci : Tanah, Hak Atas Tanah, Tumpang Tindih, Sertipikat.

ABSTRACT

Land ownership certificates regulated in UUPA are proof of ownership of land rights which are strong evidence. However, ownership of certificates for land plots sometimes clashes with customary land ownership, especially in areas that are still strongly influenced by customary law, one of which is in Papua, thus giving rise to the issue of overlapping land rights ownership for freehold land and customary land rights. The purpose of this study is to analyze the legal certainty of resolving disputes over overlapping freehold land with customary land rights, and the legal consequences of overlapping land rights ownership disputes with customary land rights.

The research used in compiling this research is a descriptive-analytical research type. The research method used is the normative juridical method, which is a type of research used to examine the application of normative rules or legal norms that apply in positive law. The data collection technique used in this research is literature study. The data analysis used in this research is qualitative analysis.

The results of this study show that legal certainty for land rights holders is carried out through the land registration process as one of the strong means of proof before the law as regulated in Article 19 of the UUPA. This land registration is carried out through the procedures for collecting, processing, storing and presenting physical data and legal data until the issuance of certificates. The legal consequences of overlapping land ownership are the lack of legal certainty, especially regarding land ownership based on customary rights. In addition, it can also cause chaos in ownership; legal disputes that must be resolved through the courts; criminal acts occur due to certificate registration by irresponsible parties that harm the original land owners or other parties; and public distrust of certificates.

Keywords: *Land, Land Right, Overlapping, Overlapping, Certificate.*

PENDAHULUAN

Tanah di Indonesia memainkan peran penting dalam kehidupan masyarakat dan proses pembangunan negara. Secara geografis, Indonesia adalah negara kepulauan yang berada di kawasan Asia Tenggara dengan jumlah pulau lebih dari 17 ribu. Tanah di sini bermacam-macam, mulai dari tanah yang subur hingga tanah yang kurang subur. Keberadaan tanah ini tidak hanya memengaruhi aspek geografis, tetapi juga berperan penting dalam bidang pertanian, ekonomi, dan lingkungan. Tanah di Indonesia tidak hanya mencerminkan keberagaman kondisi geografisnya, tetapi juga menunjukkan berbagai tantangan dan peluang di berbagai sektor kehidupan. Untuk memastikan tanah tetap menjadi aset berharga, penting dilakukan pengelolaan yang berkelanjutan, perlindungan hukum yang memadai, serta kesadaran masyarakat tentang keseimbangan antara pemanfaatan tanah dan pelestariannya.

Di sisi lain, aspek hukum dan kepemilikan tanah di Indonesia juga mendapat perhatian khusus. Hal ini diatur dalam hukum perdata yang berhubungan dengan

benda atau harta kekayaan, termasuk masalah tanah. Beberapa peraturan mengenai tanah diatur dalam berbagai undang-undang, salah satunya Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang selanjutnya disebut sebagai UUPA (1).

UUPA memberikan kepastian hukum bagi masyarakat terkait masalah tanah di Indonesia (2). Dalam Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa untuk memastikan kepastian hukum, dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Aturan mengenai kepastian hukum atas hak tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini mencakup kepastian hukum mengenai siapa yang memiliki hak atas tanah, lokasi dan ukuran tanah, serta berbagai hak atas tanah lainnya. Sebelum UUPA berlaku, Indonesia memiliki sistem kepemilikan tanah yang rumit, meliputi berbagai jenis hak atas tanah seperti tanah yasan, tanah ulayat, tanah titisara, tanah pusaka, tanah glebangan, tanah daleman, tanah jabatan, tanah wakaf, dan tanah khusus. Hak-hak atas tanah tersebut kemudian diubah menjadi bentuk hak yang diatur dalam UUPA, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya (3).

UUPA melindungi hak orang atas tanah untuk mengambil dan memanfaatkan keuntungan yang ada di atas tanah yang menjadi haknya. UUPA juga menciptakan kerangka kerja yang lengkap untuk mengatur kepemilikan tanah. Namun, karena kompleksitas geografis dan keberagaman masyarakat Indonesia, penerapan regulasi ini menghadapi berbagai tantangan. Salah satu isu yang muncul dalam kasus tumpang tindih hak atas tanah adalah ketidakjelasan batas-batas tanah, yang dapat menyebabkan beberapa pihak mengklaim lahan yang sama. Tumpang tindih sertipikat hak atas tanah terjadi ketika satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertipikat, dan area tanahnya tumpang tindih secara keseluruhan atau sebagian.

Sertipikat tanah adalah bukti kepemilikan yang sah dan kuat, sesuai dengan ketentuan Pasal (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berbeda dengan UUPA, masyarakat hukum adat di Papua memiliki hak ulayat sebagai bentuk kepemilikan tanah secara komunal, yang bisa berdasarkan satu klan atau gabungan beberapa klan. Dalam sistem kepemilikan komunal berdasarkan satu klan, kepala klan seperti anak laki-laki sulung dari pendiri klan memiliki wewenang mengatur penggunaan tanah, dan wewenang tersebut dapat diwariskan. Karena banyaknya hak ulayat di wilayah Papua, sering terjadi konflik sengketa kepemilikan tanah antara hak ulayat dengan sertipikat tanah yang disusun oleh pihak lain.

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis tingkat kepastian hukum dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih antara tanah hak milik dan hak ulayat sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, serta mengidentifikasi dampak hukum terhadap kepemilikan ganda tanah antara kedua hak tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan merupakan

metode pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yaitu dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan permasalahan hukum yang sedang dihadapi atau diteliti dalam penelitian ini. Sedangkan metode pendekatan kasus (*case approach*) yaitu dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi.

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, dengan ruang lingkup yang mencakup aspek hukum tertulis maupun tidak tertulis. Pengumpulan data dilakukan melalui data kepustakaan atau data sekunder yang kemudian didukung dengan data primer sebagai alat untuk mengkaji masalah yang diteliti dengan cara menganalisis teks yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yakni menganalisis data dengan cara meringkas, mengkategorikan dan menafsirkan. Data-data yang dianalisa dengan metode ini berupa teks atau narasi (4).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Hak Milik Dengan Tanah hak Ulayat di Papua Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

UUPA menentukan bahwa seluruh masyarakat Indonesia wajib melakukan pendaftaran tanah demi memastikan hak atas tanah dan perlindungan hukumnya, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA. Menurut Pasal 19 UUPA, pemerintah bertugas melakukan pendaftaran tanah untuk menjamin hukum serta melindungi hak seseorang atas tanah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintahan. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah mencakup pemberian surat tanda bukti hak sebagai bukti yang kuat.

Pendaftaran hak atas tanah ini pada dasarnya memberikan surat tanda bukti kepemilikan atas tanah. Dalam sistem hukum tanah adat, hak ulayat memiliki kekuatan berlaku kedalam dan keluar. Berlaku kedalam berarti berkaitan dengan masyarakat adat, sedangkan berlaku keluar berarti hak tersebut juga berlaku bagi orang-orang di luar komunitas hukum adat tersebut (5).

Secara umum, untuk membuktikan hak atas tanah, ada beberapa cara, salah satunya adalah dengan adanya sertifikat kepemilikan tanah. Sertifikat ini merupakan bukti yang sangat kuat karena berisi data fisik dan data hukum. Data tersebut harus sesuai dengan surat ukur dan buku tanah. Untuk memahami dengan jelas status kepemilikan tanah pribadi, perlu dilihat hubungan timbal balik antara hak masyarakat adat dan hak individu dari perspektif hukum adat.

Masalah pertanahan yang tinggi tidak hanya membuat masyarakat resah, tetapi juga memengaruhi kinerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang tugas utamanya adalah mengelola administrasi pertanahan. Tanah yang masih dalam sengketa tidak boleh dikelola oleh pemegang sertifikat atau pihak lain. Jika masalah sertifikat yang dimiliki oleh pihak tertentu namun belum diputuskan secara tepat, akan mengganggu ketertiban administrasi dan perekonomian. Saat ini, masalah tanah semakin rumit, dengan tren peningkatan konflik yang harus diselesaikan melalui proses hukum, baik di pengadilan umum

maupun pengadilan tata usaha negara. Tindakan ini dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa untuk mencapai kepastian hukum.

Penyelesaian sengketa dengan cara pergi ke pengadilan merupakan cara untuk mendapatkan perlindungan terhadap hak atas tanah dan menerima perlakuan yang adil terhadap hak kepemilikan tanah. Dengan cara ini, seseorang yang mengklaim tanah adat sebagai miliknya akan mendapatkan keadilan serta rasa aman secara hukum. Hak ulayat dalam suatu tempat dapat dipastikan dengan melihat beberapa aspek yakni:

- a. Dalam tanah tersebut masih terdapat suatu kelompok atau orang sebagai bagian dari desa adat;
- b. Terdapat wilayah yang menjadi objek dari hak ulayat yang didasari sebagai tanah milik desa adat;
- c. Adanya penguasaan adat serta diakui oleh masyarakat hukum adat (6).

Kepastian hukum adalah jaminan yang memastikan seseorang dapat menikmati hak-haknya secara pasti. Kepastian hukum juga berarti adanya aturan hukum yang berlaku dan putusan yang bisa diterapkan. Kepastian hukum adalah bagian yang tidak bisa dipisahkan dari hukum itu sendiri. Jika hukum tidak memiliki kesan pasti, maka arti dan maknanya akan hilang (7).

Secara umum, kepastian hukum bisa diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah yang sah. Hal ini bertujuan untuk memastikan pemilik tanah mendapatkan perlindungan hukum yang jelas sebagai pemilik dan pengguna tanah tersebut. Jika terjadi sengketa di masa depan, pengadilan dapat digunakan untuk menyelesaikannya, meskipun lebih baik menyelesaikan dengan cara mediasi dan negosiasi. Namun, jika tidak ada jalan keluar, maka pengadilan tetap menjadi pilihan yang tersedia.

B. Akibat Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih Tanah Hak Milik Dengan Tanah Hak Ulayat

Penerbitan sertifikat membuat pemilik buku tanah menjadi pemegang hak menurut UUPA. Sertifikat hak atas tanah adalah jenis buku tanah yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan. Pemilik buku tanah berhak menggunakan tanah dan bangunan yang ada di atas tanah tersebut. Seiring berjalannya waktu, muncul masalah di mana beberapa orang memiliki hak atas tanah yang sama di atas satu objek tanah (*overlapping*). Hal ini membuat masyarakat yang memegang buku tanah merasa khawatir karena adanya hak atas tanah lain di atas tanah yang mereka miliki.

Kepemilikan tanah yang tumpang tindih menyebabkan ketidakpastian hukum atau kurangnya perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Hal ini membuat sengketa tanah sulit dihindari. Akibat adanya dua (2) sertifikat tanah di atas lahan yang sama, timbul konflik atas kepemilikan tanah, di mana masing-masing pihak mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut. Pemilik fisik tanah sulit menjual atau mengoperasikan tanah karena adanya sertifikat lain di atas lahan yang sama. Di sisi lain, pemilik sertifikat hanya memiliki dokumen yang membuktikan kepemilikan tanah, tetapi tidak mampu menguasai tanah secara nyata.

Kepemilikan ganda atas tanah yang sama menyebabkan ketidakpastian hukum, karena tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Bila terjadi tumpang tindih atas sertifikat atas tanah yang sama, maka kedua belah pihak bisa memiliki bukti hukum yang sah menurut undang-undang (8). Hal ini juga bisa membuat masyarakat kecewa terhadap sertifikat tanah dan kinerja Badan Pertanahan Nasional. Karena sertifikat seharusnya menjadi bukti kuat, kondisi tersebut bisa memicu ketidakpercayaan terhadap kinerja pemerintah dalam urusan pendaftaran tanah yang tidak akurat.

Kerugian-kerugian yang dihadapi dari penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan sebidang tanah, yaitu :

1. Pembatalan kepemilikan surat pelepasan yang dimiliki salah satu pihak yang dinyatakan di Pengadilan sehingga kepemilikan Sertipikat tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum;
2. Terhadap Sertipikat yang dibatalkan oleh pengadilan dan menimbulkan kerugian terhadap pemegang pemilik asli bidang tanah tersebut untuk mengosongkan bidang tanah tersebut dan mengembalikannya kepada pemilik serta membayar sejumlah nilai kerugian yang telah disepakati bersama dan disahkan oleh Pengadilan.

KESIMPULAN

1. Kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dilakukan melalui proses pendaftaran tanah sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat dihadapan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah ini dilakukan melalui tata cara pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis hingga penerbitan sertifikat. Sertipikat yang terbit harus diterima sebagai bukti yang kuat yang berisi data yang sesungguhnya, sehingga apabila kemudian hari terdapat sengketa maka penyelesaian melalui Pengadilan menjadi salah satu cara untuk memiliki suatu perlindungan hukum.
2. Akibat hukum dengan adanya tumpang tindih kepemilikan bidang tanah yaitu tidak adanya kepastian hukum terutama terhadap kepemilikan tanah berdasarkan hak ulayat, hal tersebut disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan berupa sertipikat. Selain itu juga, dapat menimbulkan kekacauan kepemilikan; sengketa hukum yang harus diselesaikan melalui pengadilan; terjadi tindak pidana atas pendaftaran sertifikat oleh pihak yang tidak bertanggungjawab yang merugikan pemilik tanah asli ataupun pihak lainnya; serta ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Goenawan, Kian. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2008.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Soetami, Siti. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Sumardjono, Maria Sri Wulan. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas, 2005.
- Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

JURNAL

- Adnyani, Ni Putu, Imam Kuswahyono, and Supriyadi Supriyadi. "Implementasi Pendaftaran Hak Atas Tanah Komunal di Desa Adat Pakraman Bungbungan Bali." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 5, No. 1. (2020).
- Aulia, Annisa. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2. (2016).
- Budhayati, Christina Tri. "Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 2. (2018).