

IMPLIKASI HUKUM TERJADINYA TUMPANG TINDIH

SERTIPIKAT HAK MILIK

(Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG)

TESIS



Oleh :

CYNTHIA AJENG WULANDARI

NIM : 21302300296

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

IMPLIKASI HUKUM TERJADINYA TUMPANG TINDIH

SERTIPIKAT HAK MILIK

(Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG)

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

CYNTHIA AJENG WULANDARI

NIM : 21302300296

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

IMPLIKASI HUKUM TERJADINYA TUMPANG TINDIH

SERTIPIKAT HAK MILIK

(Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG)

TESIS

Oleh :

CYNTHIA AJENG WULANDARI

NIM : 21302300296

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal, 24 November 2025


Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.
NIDN : 0121117801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung



Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

HALAMAN PENGESAHAN

IMPLIKASI HUKUM TERJADINYA TUMPANG TINDIH

SERTIPIKAT HAK MILIK

(Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG)

TESIS

Oleh:

CYNTHIA AJENG WULANDARI

NIM : 21302300296

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 27 November 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akf., M.Hum.

NIDN : 0605036205

Anggota


Prof. Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDN : 8987740022

Anggota


Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN : 0121117801

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung



Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-1508-7903

HALAMAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : CYNTHIA AJENG WULANDARI

NIM : 21302300296

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **"Implikasi Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG) "** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 1 Desember 2025
Yang Menyatakan



CYNTHIA AJENG WULANDARI
21302300296

HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : CYNTHIA AJENG WULANDARI

NIM : 21302300296

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir Tesis dengan judul :

“Implikasi Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG) ”.

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 1 Desember 2025

Yang menyatakan,



CYNTHIA AJENG WULANDARI

21302300296

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

مَنْ جَدَّ وَجَدَ

“Barangsiapa bersungguh-sungguh, maka dapatlah ia”

مَنْ صَبَرَ ظَفِرَ

“Barangsiapa bersabar, maka beruntunlah ia”

“Selalu ada harapan bagi mereka yang tak pernah berhenti berdoa dan selalu ada jalan bagi mereka yang tak pernah putus asa.”

PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan kepada :

1. Diri saya, Cynthia Ajeng Wulandari;
2. Kedua orang tua, Bapak Muhlisin dan Ibu Titik Suryati serta adik Adinda Maharani yang selalu senantiasa mendoakan dan memberi motivasi yang tulus tiada henti;
3. Bapak dan ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membimbing dan mengajar penulis;
4. Teman-teman yang tidak bisa saya sebut satu persatu yang selalu memberi semangat.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur selalu kita panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “Implikasi Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG)”. Shalawat serta salam Penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang di nantikan syafaatnya di yaumul akhir. Penulisan tesis ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh Gelar Magister Kenotariatan serta merupakan persyaratan akhir penulis untuk menyelesaikan program studi magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik atas bantuan dari banyak pihak, dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan secara moril maupun materiil baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung.

Haturan terima kasih ini penulis sampaikan untuk :

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan sekaligus dosen pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan dan nasehat kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Dosen pengajar serta Staf Fakultas Hukum Magister Kenotariatan yang selalu sabar dalam menyampaikan ilmu dan membantu penulis selama berkuliah disini.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar penulis yang selalu memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis.
7. Seseorang terbaik yang hadir dalam hidup penulis yakni Abdul Khamid yang yang selalu memberikan semangat, motivasi serta mencurahkan pikiran dan tenaganya untuk membantu Penulis menyelesaikan tesis ini.
8. Teman-teman dan sahabat yang selalu memberikan dukungan selama menyelesaikan perkuliahan.
9. Diri sendiri, yang selalu berusaha dengan keyakinan penuh untuk menggapai mimpi dan cita-cita.
10. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi

substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 1 Desember 2025



Penulis

ABSTRAK

Tumpang tindih sertipikat hak milik merupakan salah satu permasalahan yang kerap terjadi dalam sistem pertanahan di Indonesia. Tumpang tindih sertipikat muncul ketika lebih dari satu sertipikat diterbitkan pada bidang tanah yang sama akibat kesalahan administrasi atau ketidaksesuaian data fisik dan yuridis. Dalam sistem hukum pertanahan nasional, sertipikat tanah seharusnya menjadi jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya, sehingga permasalahan ini menunjukkan adanya ketidakpastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisis implikasi hukum terjadinya tumpang tindih sertipikat hak milik berdasarkan Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan pendekatan studi kasus hukum (judicial case study) yang bersifat deskriptif analitis. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis secara mendalam sebuah kasus yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, guna melihat bagaimana hakim menerapkan norma hukum, menafsirkan ketentuan terkait, dan mempertimbangkan fakta yuridis dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak milik. Penelitian ini didukung oleh data-data yang relevan guna memperoleh landasan analisis yang komprehensif terkait implikasi hukum terjadinya tumpang tindih sertipikat hak milik dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum serta teori pembuktian hukum.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa permasalahan tumpang tindih Sertipikat Hak Milik masih marak terjadi di Indonesia. Proses pendaftaran tanah yang menunjukkan bahwa kelemahan administrasi, ketidaksesuaian data, serta kurang optimalnya proses verifikasi dapat menyebabkan terbitnya dua sertipikat pada bidang tanah yang sama. Kondisi ini menimbulkan keraguan terhadap keabsahan kepemilikan dan sering kali berujung pada sengketa hukum. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem pendaftaran tanah, peningkatan akurasi basis data pertanahan, serta harmonisasi regulasi dan pengawasan administrasi agar kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak atas tanah dapat terwujud secara optimal.

Kata kunci: *Tanah, Sertipikat Hak Milik, Tumpang Tindih.*

ABSTRACT

Overlapping land ownership certificates are one of the problems that frequently occur in the land administration system in Indonesia. Such overlaps occur when more than one certificate is issued for the same plot of land due to administrative errors or discrepancies between physical and legal data. In the national land law system, land certificates are supposed to provide legal certainty for their holders, so this issue indicates a lack of legal certainty regarding land ownership. This study is conducted with the aim of analyzing the legal implications of overlapping land ownership certificates based on Decision Number 83/G/2023/PTUN.SMG.

The research method used is the judicial case study approach, which is descriptive-analytical in nature. This approach is used to conduct an in-depth analysis of a case that has obtained permanent legal force, namely Decision Number 83/G/2023/PTUN.SMG, to observe how the judge applies legal norms, interprets relevant provisions, and considers juridical facts in resolving disputes over overlapping ownership certificates. This research is supported by relevant data to obtain a comprehensive analytical basis regarding the legal implications of overlapping ownership certificates in the State Administrative Court Decision Number 83/G/2023/PTUN.SMG. The theories used in this study are the theory of legal certainty and the theory of legal evidence..

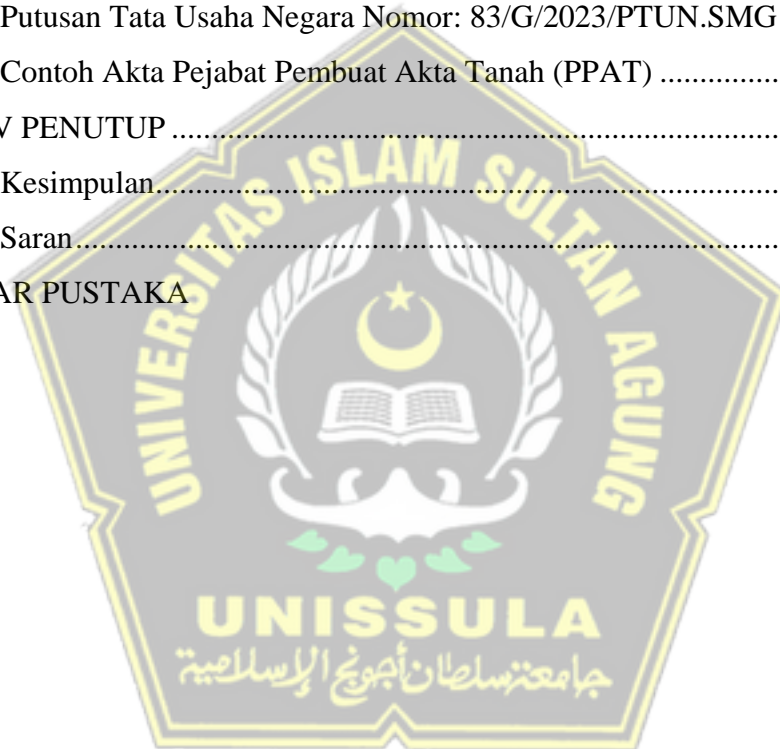
The results of this study show that the issue of overlapping Ownership Certificates is still prevalent in Indonesia. The land registration process, which indicates weaknesses in administration, data inconsistencies, and suboptimal verification processes, can result in the issuance of two certificates for the same plot of land. This situation raises doubts about the validity of ownership and often leads to legal disputes. Therefore, it is necessary to strengthen the land registration system, improve the accuracy of the land database, as well as harmonize regulations and administrative supervision to ensure legal certainty and optimal protection of land rights.

Keywords: Land, Ownership Certificate, and Land Overlapping.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN KEASLIAN TESIS.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Konseptual	7
F. Kerangka Teoritis.....	12
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan.....	25
I. Jadwal Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah	27
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	39
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	44
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	46
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	47
4. Sistem Pendaftaran Tanah	50
5. Syarat-Syarat dalam Pendaftaran Tanah.....	55

6. Produk Pendaftaran Tanah.....	58
C. Tinjauan Umum Tentang Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara	60
D. Tinjauan Umum Tentang Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik dalam Perspektif Islam.....	64
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Implikasi Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG).....	68
B. Pertimbangan Hakim Terkait Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG	78
C. Contoh Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	93
BAB IV PENUTUP	102
A. Kesimpulan.....	102
B. Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah menjadi kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar, karena sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian. Tanah dan manusia memiliki hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia¹. Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun budaya. Dalam kehidupan masyarakat, tanah tidak hanya bernilai ekonomi, tetapi juga mengandung nilai sosial dan budaya yang tinggi. Hubungan antara manusia dan tanah bersifat esensial karena tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keberlangsungan hidup manusia. Hubungan tersebut bersifat dinamis dan senantiasa berkembang seiring dengan perubahan budaya, serta dipengaruhi oleh faktor sosial, politik, dan ekonomi.

Indonesia menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia dalam setiap kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal ini dipertegas dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28D ayat (1) yang menyebutkan bahwa :

(1) Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian

¹ Sudjito, 1987, *Prona Penserikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, Cet. 1, Liberty, Yogyakarta, hal. 1

hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Konstitusi menegaskan bahwa negara memiliki kewajiban konstitusional untuk menjamin terpenuhinya hak-hak dasar warga negara, termasuk hak atas pengakuan dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah. Tanah sebagai objek kepemilikan pada dasarnya merupakan bagian dari hak kebendaan yang dilindungi oleh hukum. Oleh karena itu, negara wajib memastikan bahwa setiap warga negara memperoleh perlakuan yang sama dalam memperoleh, memanfaatkan, dan mempertahankan hak atas tanah.

Keberlangsungan tanah di Indonesia dijamin dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia yakni tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menjelaskan bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) sebagai amanat dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) merupakan undang – undang yang mengatur tentang dasar dan ketentuan penguasaan pemilikan sumber daya agraria nasional. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) juga merupakan sumber utama lahirnya sistem pertanahan nasional, yang memiliki tujuan untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia demi mewujudkan landasan bagi terciptanya keadilan dalam

penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Pada Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) dan (2) menjelaskan bahwa :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah masyarakat melalui sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini mencakup proses pengukuran dan pembukuan tanah, pencatatan setiap peralihan hak kepemilikan, serta penerbitan surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan otentik. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan pendaftaran tanah kerap menghadapi berbagai kendala, seperti ketidaktepatan data pengukuran, tumpang tindih batas wilayah, dan lemahnya koordinasi antar instansi pertanahan. Kondisi ini dapat menimbulkan perbedaan data fisik dan yuridis, yang pada akhirnya berpotensi menyebabkan terbitnya dua atau lebih sertifikat atas bidang tanah yang sama.

Tanah merupakan subyek yang cukup rentan terjadinya sengketa kepemilikan, baik antar individu, individu dengan badan hukum atau bahkan individu dengan pemerintahan. Salah satu permasalahan yang sering muncul dalam bidang pertanahan adalah penerbitan sertipikat hak atas tanah yang saling tumpang tindih dengan bidang tanah lainnya. Tidak jarang ditemukan kasus di mana 2 (dua) sertipikat diterbitkan atas satu bidang tanah yang sama, sehingga menimbulkan persoalan yang rumit dan sulit diselesaikan. Akibatnya, pemilik tanah yang status kepemilikannya bersengketa mengalami kesulitan dalam mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut, karena tidak adanya kepastian mengenai siapa pemilik yang sah atas tanah yang dimaksud. Hal ini menimbulkan keresahan bagi masyarakat karena sangat merugikan terutama dari segi ekonomi. Salah satu faktor utama penyebab timbulnya konflik pertanahan adalah meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah akibat pertumbuhan penduduk yang pesat, sementara ketersediaan tanah bersifat tetap dan tidak dapat bertambah².

Permasalahan sengketa kepemilikan tanah pada akhirnya sering berujung pada proses penyelesaian secara hukum melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). PTUN berwenang memeriksa dan memutus sengketa yang timbul akibat keputusan tata usaha negara salah satunya di bidang pertanahan, termasuk kasus penerbitan sertipikat hak milik yang diduga cacat administrasi. Salah satu kasus yang menarik untuk dikaji adalah Putusan Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG, yang menggambarkan secara konkret bagaimana

² Sarjita, 2005, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, hal. 1

proses hukum berjalan dalam menyelesaikan sengketa akibat tumpang tindih sertifikat hak milik. Adanya kasus tersebut, maka terjadi kesenjangan norma hukum dan realita keadaan di lapangan yang berbeda, yakni pada Pasal 19 UUPA yang menjelaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah melalui pendaftaran tanah. Namun realita yang terjadi, masih banyak terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah di Indonesia.

Atas dasar tersebut maka peneliti melakukan penelitian untuk menjelaskan permasalahan tersebut dan berusaha mengembangkan solusi terkait permasalahan tersebut melalui tesis yang berjudul **“IMPLIKASI HUKUM TERJADINYA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK MILIK (STUDI KASUS PUTUSAN TATA USAHA NEGARA NOMOR : 83/G/2023/PTUN.SMG)”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, Penulis merumuskan masalah, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Implikasi Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG) ?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim Terkait Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG?
3. Berikan Contoh Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) !

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim terkait tumpang tindih sertifikat hak milik dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG.
3. Untuk mengetahui dan memahami contoh akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian dapat ditinjau dari 2 (dua) sudut yang saling berkaitan, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis.

- a. Sebagai sarana untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum, terutama dalam penerapan teori yang telah diperoleh selama perkuliahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak dalam mendorong terciptanya sistem hukum pertanahan yang lebih responsif dan berkeadilan.
- b. Hasil penelitian ini dapat menjadi tambahan referensi atau bahan pustaka bagi kepentingan akademis khususnya dalam bidang kenotariatan.
- c. Penelitian ini merupakan sebuah upaya memberikan jawaban dan solusi terhadap permasalahan hukum yang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.³ Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Implikasi Hukum

Implikasi hukum merupakan akibat atau konsekuensi yuridis yang timbul sebagai hasil dari suatu perbuatan, keputusan, peraturan, atau kejadian tertentu yang memiliki dasar dalam sistem hukum⁴. Setiap tindakan atau kebijakan yang dilakukan oleh individu, lembaga, maupun pemerintah tidak terlepas dari konsekuensi hukum yang mungkin muncul, baik yang bersifat memberi hak, membebaskan kewajiban, maupun

³ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15.

⁴ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 45.

menimbulkan tanggung jawab hukum⁵. Secara konseptual, pemahaman mengenai implikasi hukum penting dalam penelitian hukum karena membantu untuk menganalisis akibat penerapan suatu aturan atau tindakan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat⁶. Melalui analisis implikasi hukum, dapat diketahui sejauh mana efektivitas dan keadilan dari suatu peraturan perundang-undangan diterapkan dalam praktik. Dengan demikian, pembahasan mengenai implikasi hukum dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menguraikan secara sistematis akibat yuridis yang timbul dari terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik, baik terhadap pemegang sertifikat, instansi penerbit, maupun terhadap kepastian hukum hak atas tanah.

2. Tumpang Tindih

Tumpang Tindih menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah bersusun-susun, tindih-menindih, bertumpuk-tumpuk, yang dapat disimpulkan sebagai suatu keadaan yang memperlihatkan satu hal menutupi bagian yang lain secara bersamaan⁷. Dalam konteks hukum, istilah tumpang tindih sering digunakan untuk menggambarkan kondisi di mana terdapat dua atau lebih hak, kewenangan, atau keputusan hukum yang berlaku pada objek atau subjek yang sama, sehingga menimbulkan pertentangan atau ketidakpastian hukum⁸. Sengketa tumpang tindih

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 61.

⁶ Achmad Ali, 2015, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana, Jakarta, hal. 102.

⁷ KBBI, <https://kbbi.web.id/tumpang-tindih> , diakses pada tanggal 26 Oktober 2025, pk1 17.40 WIB.

⁸ Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 274.

penguasaan dan pemilikan tanah merupakan perselisihan yang terjadi antar subjek hukum terhadap bidang tanah di mana masing-masing pihak merasa memiliki atau menguasai bidang tanah tersebut⁹. Lebih lanjut, tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah dapat diartikan sebagai permasalahan hukum yang timbul akibat adanya dua atau lebih hak atas tanah atau hak pengelolaan pada satu objek bidang tanah, di mana masing-masing pemegang hak awalnya tidak mengetahui adanya hak lain yang melekat pada bidang tanah tersebut. Ketika salah satu pihak kemudian mengetahui adanya hak lain diatas tanah yang sama, maka timbullah sengketa atau perselisihan hukum.

3. Sertipikat Hak Milik (SHM)

Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum, sekaligus jenis hak atas tanah yang paling kuat dan penuh yang diakui dalam sistem hukum agraria Indonesia. Pemegang SHM memiliki hak penuh atas penggunaan, pengelolaan, pemindahan, dan pengalihan tanah yang dimilikinya¹⁰. Berdasarkan ketentuan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 dijelaskan bahwa :

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.”

⁹ Radina et al., 2021, Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang), *Diponegoro Law Journal*, vol. 10, hal. 2

¹⁰ ATR/ BPN Sumatera Utara, Jenis Sertipikat Tanah, <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/apa-saja-jenis-sertipikat-tanah> , diakses tanggal 26 Oktober 2025 pkl 14.10 WIB.

Dengan demikian, Hak Milik memberikan jaminan hukum tertinggi bagi pemegangnya, baik dari segi kepastian maupun perlindungan hukum terhadap hak atas tanah tersebut.

Adapun karakteristik dari Hak Milik (SHM) antara lain¹¹:

- a. berlaku seumur hidup dan dapat diwariskan, sehingga hak ini dapat beralih kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum waris yang berlaku.
- b. tidak terbatas waktu penggunaannya, karena hak milik tidak memiliki batas masa berlaku sebagaimana jenis hak atas tanah lainnya (misalnya hak guna usaha atau hak guna bangunan).
- c. dapat dijadikan agunan / jaminan pinjaman, mengingat shm memiliki nilai hukum dan ekonomi yang tinggi.
- d. tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing (WNA) atau badan hukum asing, karena hak milik atas tanah hanya diperuntukkan bagi warga negara Indonesia sebagaimana diatur dalam UUPA.

Dengan karakteristik tersebut, Sertipikat Hak Milik menjadi bentuk kepemilikan tanah yang paling kuat, penuh, dan memberikan kepastian hukum tertinggi bagi pemegangnya dalam sistem pertanahan nasional.

4. Putusan Tata Usaha Negara

Putusan merupakan pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum sebagai bentuk penyelesaian atau

¹¹ Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 267.

pengakhiran terhadap suatu perkara¹². Putusan pada dasarnya berisi pertimbangan hakim berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, serta pertimbangan hukum yang menjadi dasar pengambilan keputusan. Dari pengertian tersebut, terdapat beberapa unsur penting yang menjadi syarat suatu pernyataan dapat dikategorikan sebagai putusan, yaitu¹³ :

- a. putusan diucapkan oleh pejabat negara (hakim) yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan;
- b. putusan diucapkan dalam persidangan perkara yang terbuka untuk umum;
- c. putusan dijatuhkan setelah melalui proses dan prosedural hukum yang berlaku;
- d. putusan dibuat dalam bentuk tertulis; dan
- e. putusan bertujuan untuk menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara.

Dalam konteks peradilan administrasi, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman di Indonesia yang memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara (TUN) antara warga negara atau badan hukum dengan pejabat pemerintahan.³ Kekuasaan kehakiman dalam bidang TUN ini dilaksanakan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara

¹² Syahrani, 1988, *Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan*, Penerbit Pustaka Kartini, Jakarta, hal 83.

¹³ Wantu et al., 2010, *Cara Cepat Belajar Hukum Acara Perdata*, Reviva Cendekia, Yogyakarta, hal. 108 – 109

di tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di tingkat banding, serta berpuncak pada Mahkamah Agung sebagai pengadilan tertinggi di lingkungan peradilan Indonesia.

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁴ Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum, sebagaimana dikemukakan oleh *Gustav Radbruch* dalam teori tujuan hukumnya¹⁵.

Menurut *Radbruch*, hukum sebagai gagasan kultural tidak bisa formal, tetapi harus diarahkan kepada cita-cita hukum yaitu keadilan, untuk mengisi cita keadilan itu, kita harus menoleh kepada kegunaannya

¹⁴ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83.

¹⁵ Gustav Radbruch, 2012, "*Rechtsphilosophie*", dikutip dari Satjipto Rahardjo, "*Ilmu Hukum*", Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 19.

sebagai unsur kedua dari cita hukum¹⁶. Dalam pembuatan akta otentik diperlukan kepastian hukum melakukan pendataan identitas para pihak, hal ini tidak terlepas dari teori kepastian hukum. Tuntutan akan keadilan dan kepastian merupakan cita-cita hukum yang harus terus dibenahi.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu, yakni¹⁷ :

- a. Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan

¹⁶ Gustav Radbruch, *Op.Cit*, hal. 60

¹⁷ Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, hal 68

berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

2. Teori Pembuktian Hukum

Bukti, pembuktian atau membuktikan dalam Hukum Inggris sering menggunakan istilah dua perkataan, yaitu: *proof* dan *evidence*¹⁸. Adapun dalam hukum Belanda disebut “*bewijs*”. Prof. Dr. R.M. Soedikno Mertokusumo memberikan penjelasan dalam hal ini¹⁹ :

- a. kata membuktikan dikenal dalam arti logis. Pembuktian di sini berarti memberi kepastian yang bersifat mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan. Berdasarkan suatu aksioma, yaitu asas-asas umum yang dikenal dalam ilmu pengetahuan, dimungkinkan adanya pembuktian yang bersifat mutlak yang tidak memungkinkan adanya bukti lawan.
- b. kata membuktikan dikenal juga dalam arti konvensional. Di sini pun membuktikan berarti juga memberi kepastian, hanya saja bukan kepastian mutlak, selain kepastian yang nisbi atau relatif sifatnya, yang mempunyai tingkatan-tingkatan.
- c. kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka. Karena didasarkan atas perasaan belaka maka kepastian ini bersifat intuitif, dan disebut *conviction intime*. Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal,

¹⁸ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2012, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, hal. 15

¹⁹ *Ibid*, hal. 16-17

maka oleh karena itu disebut *conviction raisonnee*. Membuktikan dalam hukum acara mempunyai arti yuridis. Di dalam ilmu hukum tidak dimungkinkan adanya pembuktian yang logis dan mutlak yang berlaku bagi setiap orang serta menutup segala kemungkinan akan bukti lawan, akan tetapi merupakan pembuktian yang konvensional yang bersifat khusus. Pembuktian dalam arti yuridis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka. Dengan demikian, pembuktian dalam arti yuridis tidak menuju kepada kebenaran mutlak, hal ini terlihat bahwa ada kemungkinannya bahwa pengakuan, kesaksian, atau surat-surat itu tidak benar atau dipalsukan. Maka dalam hal ini dimungkinkan adanya bukti lawan.

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan, dengan tujuan untuk memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memperoleh dasar kepastian untuk menjatuhkan keputusan²⁰. Menurut M. Yahya Harahap, pembuktian adalah kemampuan Penggugat atau Tergugat memanfaatkan hukum pembuktian untuk mendukung dan membenarkan hubungan hukum dan peristiwa-peristiwa yang didalilkan atau dibantahkan dalam hubungan hukum yang diperkarakan²¹. Subekti, mantan Ketua MA RI dan guru besar hukum perdata pada Universitas

²⁰ Bahtiar Effendie et al., 1999, *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 50.

²¹ Abd. Rasyid As'ad, *Akta Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata*, <http://fakultashukumdarussalam.blogspot.com/2012/11/akta-elektronik-sebagai-alatbukti.html>, dikutip pada 22 November 2025 pukul 22.57.

Indonesia berpendapat bahwa pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti dipergunakan, diajukan atau dipertahankan sesuatu hukum acara yang berlaku²².

Di kalangan ahli hukum Indonesia, maka Prof. Dr. R. Supomo mengemukakan pengertian pembuktian dengan membedakannya sebagai berikut²³ :

a. Pengertian yang luas.

Pembuktian adalah membenarkan hubungan dengan hukum. Misalnya hakim mengabulkan tuntutan penggugat, maka pengabulan ini berarti bahwa hakim menarik kesimpulan bahwa yang dikemukakan oleh penggugat sebagai hubungan hukum antara penggugat dan tergugat adalah benar. Berhubung dengan itu, maka membuktikan dalam arti yang luas adalah memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat bukti yang sah.

b. Pengertian yang terbatas.

Terbatas memiliki arti bahwa yang perlu dibuktikan itu hanyalah hal hal yang dibantah oleh tergugat. Hal ini yang diakui tergugat tidak perlu dibuktikan lagi.

Pada dasarnya, pembuktian dalam hukum perdata bertujuan untuk menguatkan atau membantah klaim atau tuntutan yang diajukan oleh salah satu pihak yang bersengketa. Proses pembuktian ini harus dilakukan dengan penuh pertimbangan objektif dan tidak boleh didasarkan pada

²² Subekti, 1991, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 7.

²³ R. Supomo. 1986, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Fasco, Jakarta, hal. 88-85.

asumsi atau prasangka yang tidak terbukti secara jelas.

a. Pembuktian Mencari dan Mewujudkan Kebenaran Formil.

Sistem pembuktian yang dianut dalam hukum acara perdata tidak bersifat *negatief wettelijk stelsel* sebagaimana berlaku dalam hukum acara pidana yang bertujuan mencari kebenaran materiil. Dalam proses peradilan pidana, kebenaran yang hendak diwujudkan harus didasarkan pada alat bukti yang sah dan memenuhi batas minimal pembuktian, serta disertai keyakinan hakim terhadap kebenaran tersebut. Prinsip ini dikenal dengan asas *beyond reasonable doubt*, yaitu suatu standar pembuktian yang menuntut agar kebenaran yang diperoleh tidak menimbulkan keraguan yang wajar. Dalam pembuktian perkara perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*). Pada dasarnya tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil. Tetapi apabila kebenaran materiil tidak ditemukan, hakim dibenarkan oleh hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil²⁴.

Dalam rangka mencari kebenaran formil, perlu diperhatikan beberapa prinsip sebagai pegangan bagi hakim maupun bagi para pihak yang berperkara:

1) Hakim bersifat Pasif

Dalam perkara perdata, hakim hanya berwenang memeriksa

²⁴ M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 820.

dan memutus sepanjang hal-hal yang secara konkret diajukan oleh para pihak, yakni penggugat dan tergugat. Keterbatasan ruang lingkup kewenangan tersebut berkaitan erat dengan asas pasifnya hakim (*lijdelijkheid van de rechter*) dalam hukum acara perdata. Oleh karena itu, fungsi dan peran hakim dalam perkara perdata lebih ditekankan pada upaya mencari dan menemukan kebenaran formil, yakni kebenaran yang dibangun berdasarkan dalil, alasan, serta fakta-fakta yang dikemukakan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung. Kebenaran formil berbeda dengan kebenaran materiil yang dianut dalam hukum acara pidana. Dalam konteks perkara perdata, hakim tidak dibebani kewajiban untuk menggali atau mencari kebenaran di luar apa yang diajukan para pihak. Dengan demikian, ruang gerak hakim terbatas pada penilaian apakah dalil-dalil yang diajukan telah dibuktikan secara yuridis melalui alat bukti yang sah menurut undang-undang.²⁵

Sehubungan dengan sifat pasif tersebut, apabila hakim mempunyai keyakinan bahwa dalil dan tuntutan penggugat secara substansial benar, tetapi penggugat tidak mampu membuktikan dalil tersebut melalui alat bukti yang sah dan meyakinkan, maka hakim wajib mengabaikan keyakinan pribadinya. Hakim tidak dapat mendasarkan putusan pada

²⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2015, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, hal. 30.

keyakinan subjektif semata, melainkan harus menilai secara objektif berdasarkan terpenuhi atau tidaknya beban pembuktian.²⁶ Dalam kondisi demikian, hakim harus menyatakan dalil gugatan tidak terbukti dan menolak gugatan tersebut karena tidak didukung bukti yang memadai.

Makna pasif bukan hanya sekedar menerima dan memeriksa apa-apa yang diajukan para pihak, tetapi tetap berperan dan berwenang menilai kebenaran fakta yang diajukan ke persidangan, dengan ketentuan²⁷ :

- a) Hakim dalam perkara perdata tidak diperkenankan untuk mengambil prakarsa aktif guna meminta para pihak menambah atau mengajukan alat bukti tertentu. Kewajiban menghadirkan alat bukti sepenuhnya berada pada para pihak yang berperkara, sehingga kecukupan atau tidaknya pembuktian merupakan tanggung jawab mereka sendiri. Hakim tidak diperbolehkan memberikan bantuan yang dapat menguntungkan salah satu pihak, kecuali bantuan tersebut secara tegas diperbolehkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Salah satu bentuk pengecualian tersebut adalah ketentuan dalam Pasal 165 RBg dan Pasal 139 HIR, yang memberikan hak kepada para

²⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 804.

²⁷ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal 140

pihak untuk meminta bantuan hakim dalam memanggil atau menghadirkan saksi melalui pejabat yang berwenang. Ketentuan ini berlaku apabila saksi tersebut dianggap relevan, namun pihak yang bersangkutan tidak dapat menghidrkanrya secara sukarela atau mandiri.

- b) Menerima setiap pengakuan dan pengingkaran yang diajukan para pihak di persidangan, untuk selanjutnya dinilai kebenarannya oleh hakim.
- c) Pemeriksaan dan putusan hakim, terbatas pada tuntutan yang diajukan penggugat dalam gugatan. Hakim tidak boleh melanggar asas atau ultra petita partium yang digariskan Pasal 189 RBg/178 HIR ayat (3) yang menyatakan hakim dilarang menjatuhkan putusan atas hal-hal yang tidak diminta atau mengabulkan lebih dari pada yang digugat.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian pada hakekatnya adalah suatu usaha yang dilakukan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran dengan metode ilmiah yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian. Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad penelitian hukum normatif adalah penelitian

yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).²⁸ Adapun spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode penelitian deskriptif adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul²⁹.

Dengan begitu metode deskriptif analisis memusatkan perhatian pada masalah-masalah yang sedang diteliti untuk berusaha mencari pemecahan masalahnya. Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) mengenai implikasi hukum tumpang tindih terjadinya Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG).

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi kasus hukum (*judicial case study*) yang bersifat deskriptif analitis. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis secara mendalam sebuah kasus yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yaitu dalam hal ini Adalah Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG. Pendekatan ini digunakan untuk melihat bagaimana hakim menerapkan norma hukum, menafsirkan ketentuan

²⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2009, hal. 18

terkait, dan mempertimbangkan fakta yuridis dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik. Dengan sifatnya yang deskriptif analitis, penelitian ini tidak hanya menggambarkan putusan tersebut, tetapi juga melakukan telaah kritis terhadap kesesuaian antara norma hukum dan penerapannya oleh hakim³⁰. Selain itu, penelitian hukum normatif ini diperkaya melalui pendekatan kualitatif, yang digunakan untuk menginterpretasikan bahan hukum primer dan sekunder secara mendalam.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data yang didapatkan dari literatur-literatur atau bahan pustaka yang mendukung dan memberikan penjelasan atas penelitian yang sedang dilakukan. Data sekunder dapat didapatkan dari buku-buku, jurnal-jurnal, dokumen *online* terpercaya, pemberitaan media, serta beberapa dokumen penelitian terdahulu yang mendukung penelitian ini.

b. Sumber Data

1) Bahan Hukum Primer

yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, bahan hukum primer

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 15.

adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; dan
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder

yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer³¹, antara lain literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-

³¹ *Ibid.*, hal 141

jurnal ilmiah atau hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.

3) Bahan Hukum Tersier

yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Ensiklopedia dan website-website yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.³² Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.³³

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian

³² Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal. 67

³³ Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.³⁴

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab I ini diuraikan mengenai Latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab II ini diuraikan mengenai Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Tentang Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, Dan Tinjauan Umum Tentang Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan 2 hal yakni implikasi hukum terjadinya tumpang tindih sertipikat hak milik (studi putusan

³⁴ Mukti Fajar dan Yulianto, Op.cit., hal.36

nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG), pertimbangan hakim terkait tumpang tindih sertipikat hak milik dalam putusan nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG, serta contoh akta otentik notaris.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah

Tanah merupakan benda yang memiliki nilai dan manfaat yang sangat mendasar, karena setiap aktivitas manusia dilakukan diatas permukaan tanah. Pemerintah Indonesia menjamin keberlangsungan pemanfaatan tanah melalui Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 33 ayat (3) yang menjelaskan bahwa : *“Bumi, air dan kekayaan alam yang berada didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”*. Apabila ditafsirkan secara sistematis, ketentuan Pasal 33 ayat (3) tersebut menunjukkan bahwa negara memiliki hak menguasai atas seluruh sumber daya alam, termasuk tanah, dengan tujuan untuk mewujudkan keadilan sosial dan kemakmuran rakyat. Hak menguasai oleh negara ini tidak berarti negara memiliki tanah secara langsung, melainkan memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur, mengurus, mengelola, dan mengawasi pemanfaatan tanah bagi sebesar-besarnya kepentingan rakyat. Untuk itu, kepemilikan hak atas tanah diserahkan kepada seluruh rakyat Indonesia untuk dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menjadi amanat terbentuknya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mulai berlaku sejak tanggal 24 september 1960, maka dengan adanya regulasi ini telah menciptakan

unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia yang sederhana, mudah, moderen serta memihak pada rakyat Indonesia dan hakikatnya UUPA harus pula meletakkan dasar-dasar bagi hukum agraria nasional yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan Negara³⁵. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ruang lingkup bumi mencakup permukaan bumi, bagian dalam dan bawah bumi, serta wilayah yang terdapat di bawah perairan. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi disebut sebagai tanah. Namun, pengaturan mengenai tanah dalam konteks ini tidak mencakup seluruh aspeknya, melainkan terbatas pada aspek tertentu, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang dikenal sebagai hak penguasaan atas tanah. Istilah “penguasaan” dapat dimaknai secara fisik maupun yuridis, dengan memiliki sisi privat dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis berarti penguasaan yang didasarkan pada suatu hak yang sah dan dilindungi oleh hukum, yang pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya³⁶.

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak

³⁵ Hasan Wargakusumah, 1992, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, cet.1, Gramedia Pustaka Utama, hal. 9-10

³⁶ Suhendra, 2011, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal 34.

penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah³⁷.

Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa:

(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada dasarnya mengatur bahwa atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2, negara berwenang menentukan jenis-jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh subjek hukum, baik perorangan maupun badan hukum.

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam pasal 53. Hak-hak atas tanah tersebut diatas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1), yaitu : "*Hak-hak*

³⁷ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, hal. 24.

yang bersifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak sewa tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat".

Hak atas tanah pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua kategori berdasarkan asal-usul tanahnya. Pertama, hak atas tanah primer, yaitu hak-hak yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Hak atas tanah primer meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah negara. Kedua, hak atas tanah sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari tanah milik pihak lain. Termasuk dalam kategori ini antara lain Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa atas tanah pertanian, serta hubungan-hubungan hukum lain yang memberikan kewenangan bagi seseorang untuk memanfaatkan tanah milik orang lain. Hak sekunder lainnya juga mencakup Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) maupun di atas tanah Hak Milik, serta Hak Pakai di atas tanah Hak Milik³⁸.

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa: "*Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:*

a. hak milik,

b. hak guna-usaha,

³⁸ Urip Santoso, 2018, *Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian*, *Yuridika*, Vol 2, hal. 330.

c. hak guna-bangunan,

d. hak pakai,

e. hak sewa,

f. hak membuka tanah,

g. hak memungut-hasil hutan,

h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur bahwa terdapat 8 (delapan) hak kepemilikan atas tanah di Indonesia. Hak-hak tersebut meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, serta hak-hak lain yang tidak termasuk dalam kategori tersebut tetapi akan ditetapkan lebih lanjut melalui undang-undang. Pengaturan ini menegaskan bahwa sistem hukum agraria nasional menyediakan keragaman bentuk hak atas tanah untuk mengakomodasi kebutuhan pemanfaatan tanah bagi perorangan, badan hukum, maupun kepentingan umum. Selain itu, keberagaman jenis hak tersebut merupakan perwujudan asas penguasaan negara atas tanah, di mana negara menetapkan, mengatur, dan memberikan hak-hak tertentu kepada subjek hukum sesuai peruntukan serta fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

1. Hak Milik

Hak milik merupakan kepemilikan atas tanah yang paling kuat dan paling penuh yang dapat dipunyai oleh subyek hukum, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa :

- a. *Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.*
- b. *Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*

Istilah “*terkuat*” dan “*terpenuh*” dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas, atau tidak dapat diganggu gugat. Frasa tersebut dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dari jenis-jenis hak atas tanah lainnya yang dapat dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh dibandingkan seluruh hak atas tanah lainnya, sehingga pemegang hak memiliki kedudukan paling tinggi dalam struktur penguasaan tanah. Konsekuensinya, pemilik Hak Milik berwenang menuntut kembali tanahnya dari pihak manapun yang menguasainya secara tidak sah³⁹. Meskipun demikian, kewenangan pemegang Hak Milik tidak bersifat absolut. Pemilik hanya dapat menggunakan atau melakukan tindakan atas tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan

³⁹ Dedy Ruchiyat, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, P.T. Alumni, Bandung, hal. 12

perundang-undangan, serta tidak melanggar hak maupun kepentingan pihak lain.

Hak milik memiliki sifat turun temurun artinya dapat diwariskan oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti kepemilikan hak milik tidak ditentukan jangka waktunya, seperti kepemilikan hak yang lainnya yakni hak guna bangunan dan hak guna usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama pemiliknya masih hidup, melainkan kepemilikannya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah pemilik meninggal dunia. Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria juga menjelaskan bahwa kepemilikan hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan. Ketentuan ini pada dasarnya menunjukkan bahwa hak milik memiliki karakter sebagai hak atas tanah yang bersifat dinamis dan dapat berpindah tangan. Frasa “dapat beralih” dimaknai sebagai perpindahan hak yang terjadi karena suatu peristiwa hukum, seperti pewarisan atau putusan pengadilan, tanpa memerlukan tindakan hukum dari pemegang hak sebelumnya. Sementara itu, frasa “dapat dialihkan” merujuk pada perpindahan hak yang terjadi melalui suatu perbuatan hukum yang disengaja oleh pemegang hak, seperti jual beli, hibah, atau tukar-menukar⁴⁰. Ketentuan ini menggambarkan bahwa hak milik memiliki fleksibilitas paling luas dalam hal peralihan, baik secara otomatis melalui peristiwa hukum maupun secara aktif melalui tindakan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak.

⁴⁰ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Djambatan, Jakarta, hal. 24

Berdasarkan Pasal 21 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) *Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;*
- (2) *Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;*
- (3) *Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.*
- (4) *Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.*

Dari Pasal 21 tersebut dapat menjelaskan bahwa pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada

dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Bahwa untuk dapat memperoleh hak milik atas Tanah dapat diperoleh dengan cara sebagai berikut :

- a. Membuka tanah hutan atau tanah belukar
- b. Mewarisi tanah
- c. Pembelian, pertukaran, dan hadiah

Hak Milik memiliki sifat dan ciri-ciri sebagai berikut⁴¹ :

- a. merupakan hak terkuat (Pasal 20 ayat (1) UUPA) sehingga harus didaftarkan.
- b. Dapat beralih artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 ayat (2) UUPA).
- c. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 *jo.* Pasal 26 UUPA).
- d. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
- e. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
- f. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA).

⁴¹ *Ibid*, hal. 54

g. Dapat diwakafkan (Pasal 49 Ayat (3) UUPA).

2. Hak Guna-Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan jangka waktu yang ditentukan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Sebagaimana Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa :

- (1) *Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.*
- (2) *Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.*
- (3) *Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, dan bagi perusahaan yang memerlukan jangka waktu lebih panjang dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, sepanjang perusahaan yang bersangkutan memenuhi kewajibannya dengan baik. Ketentuan mengenai Hak Guna

Usaha ini kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, yang selanjutnya dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pengertian pada Pasal 28 ayat (1) terkait klausa “tanah yang dikuasai langsung oleh Negara” menunjukkan diterapkannya asas pemisahan horizontal yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berdasarkan hukum adat. Asas ini juga berlaku pada Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP), yaitu adanya pemisahan antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan dan/atau tanaman di atasnya. Hal tersebut terlihat dalam ketentuan mengenai empat jenis hak atas tanah primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai⁴².

3. Hak Guna-Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jika dilihat dari asal tanahnya, hak guna bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak hak milik, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Setelah itu dapat diberikan pembaharuan hak di atas tanah yang sama. Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

⁴² Prosiding Seminar Nasional, 2019, *Karakteristik Subjek, Objek, Permasalahan dan Solusi Tanah Ulayat/Adat dalam Pembangunan Pertanahan*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hal. 207 – 208

yang menjelaskan bahwa :

- (1) *Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.*
- (2) *Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.*
- (3) *Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*

Hak Guna Bangunan memiliki sifat dan ciri-ciri sebagai berikut :

- a. hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat diartikan bahwa bangunan tersebut dapat berdiri diatas Tanah Negara maupun tanah milik pihak lain.
- b. memiliki jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- c. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- d. Dapat beralih, dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain, serta dapat diubah status haknya melalui akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan wajib dilaporkan kepada Menteri.

4. Hak Pakai

Hak Pakai merupakan salah satu dari hak kepemilikan tanah di Indonesia. Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut

hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa- menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.

Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan sedangkan perkataan "memungut hasil" dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan Perkebunan.⁴³ Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Pakai ialah :

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria memberikan amanat untuk melakukan pendaftaran tanah-tanah di seluruh wilayah republik Indonesia, agar

⁴³ Urip Santoso II, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.119.

terciptanya suatu kepastian hukum kepada masyarakat dalam memperoleh hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan rasa aman dan nyaman dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah bagi masyarakat, hal ini dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh masyarakat Indonesia. Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* yang berasal dari Bahasa Prancis *cadastro*, bahasa Belanda *kadaster*, dalam bahasa Italia yaitu *catastro*, sementara dalam bahasa Jerman yaitu *kataster*, yakni suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrium* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi Kuno (*Capotatio Terrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan)⁴⁴.

Definisi kadaster menurut para ahli adalah sebagai berikut⁴⁵: Menurut Soutendijk/Mulder: suatu badan yang dengan peta peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah suatu negara dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah. (*kadaster is eene instelling, die door middel van plans of kaarten on registers, opgemaakt naar aanleideng van meting ons een beeld on cene emschrijving van hot grondgebeid van een staat al, ino*

⁴⁴ A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 18

⁴⁵ Waskita dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggara Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Kencana, Jakarta, hal. 23

onderdeelen en gronstukken geeft). Hal yang sama juga dikemukakan oleh Jaarsma: yang menyebut bahwa kadaster adalah suatu badan, yang dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu negara. Sementara Schermerhorn/Van Steenish: kadaster itu sebagai suatu badan pemerintah yang meregistrasi dan mengadministrasi keadaan hukum dari semua benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi dalam keadaan hukum itu. Menurut Van Huls: kadaster itu sebagai suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta yang dibuat dengan menggunakan ilmu ukur tanah.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA),

- (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
- (2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*
 - a. *pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
 - b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
 - c. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*
- (3) *Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.*

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pemerintah bertanggung jawab menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan atas hak atas tanah. Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintahan. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menegaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah mencakup pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat⁴⁶. Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) menyebutkan bahwa pendaftaran tanah meliputi 3 (tiga) hal sebagai berikut :

- a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria ini diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti karena hanya meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Boedi Harso dalam bukunya

⁴⁶ Ainun Dwi Rahayu, 2024, *Tumpang Tindih Penguasaan Dan Pemilikan Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I)*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hal. 1

berpendapat bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya⁴⁷. Pendaftaran tanah dapat diartikan sebagai suatu pendaftaran yang melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah, sehingga tidak mungkin hanya awal saja dan tujuan pendaftaran tersebut bukan hanya untuk sekedar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah atau sertifikat hak atas tanah⁴⁸. Definisi Pendaftaran tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 1 yang menerangkan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Definisi pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang dapat dipahami

⁴⁷ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 72

⁴⁸ A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hal. 8

bahwa :

“ Pendaftaran tanah adalah serangkaian Tindakan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkala, termasuk pemungutannya, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan data yuridis mengenai bidangbidang tanah, termasuk pemberian surat-surat bukti hak atas tanah, ruang bawah tanah dan hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Perihal pendaftaran tanah ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10. Tahun 1961, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang kemudian diganti menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal

8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara itu tujuan dari reformasi agraria yang hendak dicapai oleh Undang-Undang Pokok Agraria dapat dilihat di dalam konsideran Undang-Undang Pokok Agraria yang merumuskan tujuannya yakni⁴⁹:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (objek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya⁵⁰. Dengan pendaftaran tanah,

⁴⁹ Antje M. Ma'moen, 1996, *Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung*, Disertasi, Universitas Padjajaran, Bandung, hal. 2.

⁵⁰ A. P. Parlindungan, 1993, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju,

pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan⁵¹.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah memiliki tujuan-tujuan yang telah diuraikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 yakni :

- 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;*
- c. *Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.*

Bandung, hal. 15.

⁵¹ Harris Yonatan Parmahan S., 2011, Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum*, hal. 289.

Selain tujuan-tujuan pendaftaran tanah yang telah tertuang tersebut, tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yakni memberikan kemungkinan bagi pemegang hak untuk dengan mudah membuktikan haknya⁵². Adapun fungsi pendaftaran tanah yaitu dengan diselenggarakan pendaftaran tanahnya adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat yang didalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang, yang menerima atau yang memperoleh peralihan haknya⁵³. Dengan demikian, Indonesia dapat disebut menganut asas negatif dalam pendaftaran tanah. Asas negatif tercermin dalam pernyataan “sebagai alat pembuktian yang kuat” karena hal tersebut bukan merupakan satu-satunya alat pembuktian. Sehingga dengan menganut asas negatif kepemilikan sertifikat tanah tersebut hanya atau dapat dipandang sebagai suatu bukti permulaan saja dan belum final sebagai bukti hak tanahnya⁵⁴.

3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas dalam pengertian hukum adalah apa yang menjadi dasar dari suatu norma atau kaidah. Istilah asingnya adalah *beginssel* berasal dari kata

⁵² Maria Sumardjono, 1992, *Hasil Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hal. 56

⁵³ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 22

⁵⁴ Feri Evandani S, Suyud Margono & Lasbok Marbun, 2022, *Penyelesaian Sengketa Terhadap Kepemilikan Tanah Bersertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Timur (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 146/G/2018/ PTUN JKT)*, *Yure Humano*, Vol. 6 No. 1, hal. 81.

kerja *beginnen* yaitu mengawali. Asas adalah apa yang mengawali suatu kaidah atau awal suatu kaidah. Secara tegas dapat diartikan bahwa asas pendaftaran tanah merupakan suatu dasar yang dijadikan sebagai landasan untuk mengawali pelaksanaan pendaftaran tanah⁵⁵. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:

a. Asas sederhana

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

⁵⁵ Bachsan Mustafa, 2001, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 17.

d. Asas Terjangkau

Asas mutakhir dimaksudkan untuk kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh data yang benar setiap saat. Oleh karena itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka dimaksudkan untuk dapat memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar mendapatkan informasi mengenai pertanahan.

Asas umum dari pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

a. Asas Spesialitas

Asas ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknik meliputi pengukuran, pemetaan, dengan hasil-hasil peta pendaftaran tanah dan surat ukur, sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat memberikan kepentingan data fisik mengenai letak, luas dan batas tanah yang dimiliki orang dengan suatu hak.

b. Asas Publisitas

Asas ini menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu

diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang memberikan data yuridis tentang subjek hak, objek hak, jenis hak dan status tanahnya termasuk untuk umum artinya setiap orang dapat melihat data yuridis dan data fisik pada daftar tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah merupakan satu kesatuan kegiatan dalam suatu sistem administrasi untuk seluruh bidang tanah dan sekaligus merupakan manifestasi kepastian hukum atas tanah. Sistem pendaftaran tanah mempunyai pengertian yang sejalan dengan sistem publikasi tanah, karena setiap tanah yang didaftarkan harus dapat diketahui oleh siapa pun yang berkehendak. Konsekuensi dari pendaftaran hak adalah data yuridis digunakan dalam pembuktian hak, maka pemerintah wajib menjamin kebenaran hak atas tanah yang diklaim oleh pemiliknya. Penilaian para ahli pendaftaran tanah bahwa sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) lebih dekat dengan pengertian sistem pendaftaran negatif. Adapun sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) dekat dengan sistem pendaftaran positif⁵⁶.

Penggolongan sistem pendaftaran tanah dapat dipandang dari segi jaminan kepastian hukumnya, yaitu:

- a. sistem negatif: data bidang tanah yang akan didaftar belum tentu dimiliki oleh pemilik tanah yang sebenarnya. Pada saat pendaftaran

⁵⁶ Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Op. Cit.*, hal. 52

tanah negara hanya menerima data mengenai kepemilikan tanah. Selanjutnya pemilik tanah tersebut diberikan sertipikat, tetapi belum berkekuatan hukum tetap. Hal itu disebabkan apabila ada gugatan dan dimenangkan oleh pengadilan, maka sertipikat tanah yang diklaim dapat dibatalkan.

- b. sistem positif: data tanah yang dimohon dijamin kebenarannya oleh negara. Artinya apabila ada gugatan atas suatu hak atas tanah, maka negara yang akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.

Ditinjau dari aspek teknis dan yuridis, penyelenggaraan pendaftaran tanah dibagi menjadi dua : yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua kegiatan tersebut menuntut perhatian dan penanganan yang sama, karena keduanya sama pentingnya. Apabila salah satu dari keduanya kurang memperoleh perhatian dan penanganan, maka berpotensi untuk mendatangkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan, sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan antara keterangan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, sura ukur, buku tanah, dan sertipikat tanah karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi yaitu :

a. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pengertian pendaftaran tanah pertama kali tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 angka 9 yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini”.

Penjelasan mengenai pendaftaran tanah pertama kali yaitu kegiatan mendaftarkan sebidang tanah untuk pertama kalinya, yang berarti sebidang tanah tersebut belum pernah didaftarkan sebelumnya sebagaimana pada ketentuan mengenai pendaftaran tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara yaitu, secara sistematis yang dilakukan serentak meliputi objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah, Hal terpenting yang dilakukan dalam persiapan pendaftaran tanah sistematis yaitu pemilihan lokasi penyelenggaraan program tersebut. Kedua: secara sporadik, yaitu mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara individual, yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 10 dan angka 11, menerangkan definisi dari :

(10) *Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.*

(11) *Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.*

b. Pemeliharaan Data

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 merupakan kegiatan penyajian atau penyimpanan data, baik data fisik atau data yuridis yang telah disesuaikan dengan kondisi sebenarnya di lapangan. Pasal 1 butir 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

“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

sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.”

Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan terkait wajib daftar juga terdapat dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini sesuai dengan adanya asas mutakhir yang menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah khususnya hak milik yang telah didaftar. Perubahan data fisik yang dimaksud adalah pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis yang dimaksud adalah dapat berupa haknya, yaitu berakhirnya jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut, atau dibebani hak lainnya. Perubahan juga dapat terjadi karena perbuatan hukum jual beli. Pada sistem pendaftaran akta untuk perubahan-perubahan tersebut dibuatkan akta yang selanjutnya merupakan surat tanda bukti. Sistem pendaftaran hak

perubahannya dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan sebagai surat tanda bukti hak dan alat bukti yang kuat⁵⁷.

5. Syarat-Syarat dalam Pendaftaran Tanah

Adapun syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran secara sporadik:

- a. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertipikatan tanah miliknya;
- b. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain);
- c. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan atau kuasanya;
- d. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa:
 - 1) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
 - 2) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
 - 3) surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau

⁵⁷ Boedi Harso, Op. Cit., hal. 70-80

- 4) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- 5) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- 6) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- 7) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- 8) Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- 9) Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- 10) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- 11) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan ketentuan Konversi UUPA; atau

- 12) Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA (dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini biasanya Lurah setempat)
- e. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat / penduduk setempat
 - f. Surat pernyataan telah memasang tanda batas;
 - g. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan;
 - h. Fotocopy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum.
- Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diperinci dalam hal⁵⁸:
- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertipikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan data umum dokumen.

Sertipikat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

⁵⁸ Fairuz Syifa Arifin, 2008, *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Program Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Mensukseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang*, Tesis, Progam Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 45

6. Produk Pendaftaran Tanah

Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu⁵⁹. Dalam konteks pertanahan, sertipikat berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Keberadaan sertipikat memberikan jaminan kepastian hukum serta memiliki manfaat penting dalam aspek ekonomi, sosial, dan politik bagi pemegangnya. Melalui sertipikat, pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan atas tanah secara autentik, karena keterangan tersebut didasarkan pada data fisik dan data yuridis yang telah dicatat dan didaftarkan dalam buku tanah⁶⁰. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa :

- (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
- (2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*
 - a. *pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
 - a. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
 - b. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*
- (3) *Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan*

⁵⁹James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 197.

⁶⁰Reynaldi A. Dilapanga, 2017, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Lex Crimen Vol. VI No. 5*, hal. 137

Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum dalam hal kepemilikan hak atas tanah dengan mewajibkan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini bertujuan untuk menyediakan data pertanahan yang lengkap dan akurat, sehingga setiap bidang tanah memiliki identitas hukum yang jelas. Kegiatan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah beserta peralihannya, serta penerbitan surat tanda bukti hak yang berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan kewajiban pendaftaran ini, pemerintah memastikan bahwa setiap pemegang hak memperoleh perlindungan hukum terhadap tanah yang dikuasainya, sekaligus menciptakan sistem administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan akuntabel.

Sertipikat memiliki jenis-jenis yang berbeda, berdasarkan objek pendaftaran tanah yang dilakukan. Berdasarkan

- a. Sertipikat Hak Milik;
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara f. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- f. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan h. Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik
- g. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun k. Sertipikat Hak Tanggungan

C. Tinjauan Umum Tentang Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) merupakan lembaga peradilan yang memiliki peran penting dalam sistem hukum Indonesia. Berdiri Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dibentuk untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap tindakan atau keputusan administrasi pemerintahan⁶¹. Secara fungsional, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara yang timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) oleh badan atau pejabat pemerintahan, baik di tingkat pusat maupun daerah. Keputusan

⁶¹ Najwa Ashwarina et al., 2024, Pengadilan Tata Usaha Negara, *Jurnal Pemuliaan Keadilan*, Vol.1, No. 4, hal. 128

tersebut umumnya bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Selain fungsi yudisialnya, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) juga menjalankan peran penting sebagai instrumen pengawasan terhadap tindakan administrasi pemerintahan. Melalui proses peradilan, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memastikan bahwa setiap keputusan yang diterbitkan oleh pejabat pemerintahan selaras dengan asas legalitas, asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶²

Prajudi Atmosudirdjo menjelaskan bahwa tujuan dibentuknya peradilan administrasi negara adalah untuk mengembangkan dan memelihara administrasi negara yang tepat menurut hukum (*rechtmatic*) atau tepat menurut undang-undang (*wetmatig*) atau tepat secara fungsional (efektif) atau berfungsi secara efisien⁶³. Sedangkan menurut Sjachran Basah, untuk memberikan pengayoman hukum dan kepastian hukum, baik bagi rakyat maupun bagi administrasi negara dalam arti terjaganya keseimbangan kepentingan masyarakat dengan kepentingan individu⁶⁴. Pembentukan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk menyelesaikan masalah benturan kepentingan, sengketa antara Badan maupun Pejabat Tata Usaha

⁶² Philipus M. Hadjon et al., 2015, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 87

⁶³ Prajudi Atmosudirdjo, 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 144

⁶⁴ Sjachran Basah, 1992, *Menelaah Liku-liku Rancangan Undang-Undang No. 5 Tahun 1989 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Alumni, Bandung, hal. 154.

Negara dengan masyarakat. Pembentukan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) pada dasarnya merupakan jawaban terhadap kebutuhan mekanisme penyelesaian sengketa yang objektif dan imparial atas benturan kepentingan antara Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dengan masyarakat. Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), warga negara memperoleh saluran hukum yang memungkinkan mereka untuk menggugat tindakan atau keputusan administrasi yang dianggap melanggar hukum, merugikan kepentingan, atau melampaui batas kewenangan.

Kompetensi atau kewenangan suatu badan pengadilan dalam mengadili perkara pada dasarnya dibedakan menjadi dua, yaitu kompetensi relatif dan kompetensi absolut. Kompetensi relatif berkaitan dengan kewenangan suatu pengadilan untuk memeriksa dan mengadili perkara berdasarkan wilayah hukumnya. Dengan kata lain, kompetensi relatif menentukan pengadilan mana yang berwenang menangani suatu perkara menurut letak geografis atau domisili para pihak. Sementara itu, kompetensi absolut adalah kewenangan pengadilan untuk mengadili perkara menurut objek, materi, atau pokok sengketa. Penentuan kompetensi absolut berfokus pada jenis perkara yang menjadi yurisdiksi tiap lingkungan peradilan, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan⁶⁵. Kompetensi relatif suatu badan pengadilan ditentukan oleh batas daerah hukum yang menjadi lingkup kewenangannya. Dengan demikian, suatu pengadilan menyatakan dirinya berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu

⁶⁵ S.F. Marbun, 2003, *Peradilan Tata Usaha Negara*, Liberty, Yogyakarta, hal. 59

sengketa apabila salah satu pihak yang bersengketa, yakni Penggugat maupun Tergugat, berkediaman atau berada dalam wilayah hukum pengadilan tersebut. Pada prinsipnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) di tempat kedudukan Tergugat sedangkan yang bersifat eksepsional di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) tempat kedudukan Penggugat diatur kemudian setelah ada Peraturan Pemerintah, akan tetapi sampai sekarang ini Peraturan Pemerintah yang dimaksud belum ada sehingga belum dapat diterapkan. Kompetensi absolut suatu badan pengadilan adalah kewenangan yang berkaitan untuk mengadili suatu perkara menurut objek atau materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi objek sengketa di PTUN adalah Keputusan TUN (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat TUN. Sedangkan perbuatan Badan/Pejabat TUN lainnya baik perbuatan materiil (*material daad*) maupun penerbitan peraturan (*regeling*) masing-masing merupakan kewenangan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung.

Kompetensi absolut PTUN diatur dalam Pasal 1 angka 10 UU PTUN, yang menyebutkan: "Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Putusan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang tertutup atau terbuka untuk umum dalam menyelesaikan atau mengakhiri

suatu perkara⁶⁶. Adapun syarat untuk dapat dikatakan putusan yakni sebagai berikut :

1. putusan diucapkan oleh pejabat negara yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan;
2. putusan diucapkan dalam persidangan perkara yang terbuka untuk umum;
3. putusan yang dijatuhkan sudah melalui proses dan prosedural hukum;
4. putusan dibuat dalam bentuk yang tertulis;
5. putusan bertujuan untuk menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara⁶⁷.

D. Tinjauan Umum Tentang Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik dalam Perspektif Islam

Permasalahan tumpang tindih sertipikat Hak Milik merupakan salah satu isu klasik dalam administrasi pertanahan di Indonesia. Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, kenyataannya berbagai kelemahan struktural dan teknis dalam tata kelola pertanahan masih membuka ruang terjadinya penerbitan sertipikat ganda pada objek tanah yang sama.

Tumpang tindih tanah, atau yang dikenal sebagai *overlapping land rights*, adalah situasi di mana dua atau lebih sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk sebidang tanah yang sama, sehingga menimbulkan konflik

⁶⁶ Ridwan Syahrani, 2004, Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 83.

⁶⁷ Fence Wantu et al., 2010, *Cara Cepat Belajar Hukum Acara Perdata*, Reviva Cendekia, Yogyakarta, hal 105.

kepemilikan. Dari segi fisik, tumpang tindih ini dapat terjadi ketika batas-batas tanah yang terdaftar tidak jelas atau tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan, mengakibatkan dua pihak mengklaim hak atas area yang sama. Hal ini sering kali disebabkan oleh kesalahan dalam pengukuran atau pemetaan yang dilakukan oleh pihak berwenang saat menerbitkan sertipikat⁶⁸.

Secara yuridis, tumpang tindih tanah menciptakan ketidakpastian hukum yang signifikan. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa satu bidang tanah hanya dapat dimiliki oleh satu subjek hukum. Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa kerap terdapat lebih dari satu sertipikat untuk satu bidang tanah, yang menyebabkan sengketa antara pemilik sertipikat yang berbeda⁶⁹. Ketidakpastian ini tidak hanya merugikan individu pemilik hak, tetapi juga mengganggu stabilitas sosial dan ekonomi di masyarakat. Tumpang tindih tanah tidak hanya menjadi masalah bagi individu, tetapi juga bagi pemerintah dalam hal pengelolaan sumber daya alam dan penegakan hukum. Ketika sengketa muncul akibat tumpang tindih ini, proses penyelesaian hukum menjadi rumit dan memakan waktu, sering kali melibatkan pengadilan dan lembaga lain untuk menentukan kepemilikan yang sah.

⁶⁸ Dewi Ratih Sekarsari, 2024, *Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Antara Salam Prawiro Soedarmo Dengan Dengan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro (Studi Di Desa BANjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro)*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hal. 45

⁶⁹ Tsaqif, D. T. M., & Novina Sri Indiraharti, 2019. Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Mengenai Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan No. 18/G/2014/Ptun.Bjm), *Reformasi Hukum Trisakti Vol 1 No 1*, hal. 112

Islam mengajarkan bahwa tanah merupakan bagian dari harta (*al-mal*) yang dapat dimiliki oleh individu maupun kelompok, dengan tetap mempertimbangkan dimensi sosial didalamnya. Kepemilikan tanah termasuk dalam kategori hak keperdataan yang diakui secara syar'i. Islam memberikan kewenangan kepada pemilik tanah untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan harta tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum Islam dan tidak menimbulkan kemudharatan bagi pihak lain. Dalam pandangan tersebut, kepemilikan harta tidak bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh prinsip kemaslahatan serta tanggung jawab moral sebagai *khalifah fil ardh* (wakil Allah di bumi) yang mengelola harta sebagai amanah⁷⁰. Tanah yang dimiliki seseorang harus berasal dari sumber yang sah, tidak boleh didapatkan dengan cara yang batil atau melalui pemalsuan dokumen. Allah berfirman dalam Al-Qur'an:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

“Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain dengan cara yang batil...” (QS. Al-Baqarah [2]: 188)⁷¹.

Islam mengatur bahwa kepemilikan tanah harus diakui oleh masyarakat agar tidak menimbulkan sengketa. Jika terdapat sengketa, maka harus diselesaikan melalui sistem hukum yang adil⁷². Dalam perspektif hukum Islam, tanah memiliki kandungan nilai sosial dan ekonomi yang sangat

⁷⁰ Kurnia Tsuroiyahanna, 2024, *Penyelesaian Perkara Sengketa Sertipikat Ganda Perspektif Maqashid Syari'ah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/Tun/2020)*, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, hal. 5

⁷¹ Al-Qur'an Surah Al-Baqarah [2]: 188

⁷² Wahbah Az-Zuhaili, 2011, *Fiqh Islam wa Adillatuhu, Jilid 4*, Gema Insani, Jakarta, hal. 276.

penting. Nilai tersebut tercakup dalam prinsip *hifz al-mal* (perlindungan harta), yaitu salah satu tujuan utama dalam *maqashid al-syari'ah*. Perlindungan harta tidak hanya diarahkan kepada kepastian dan keamanan hak milik individu, tetapi juga pada pemanfaatannya yang memberikan kemaslahatan kepada masyarakat. Kepemilikan tanah dalam Islam harus dikelola secara produktif dan tidak boleh disalahgunakan sehingga menimbulkan kerugian sosial seperti sengketa, monopoli, penelantaran, maupun penindasan terhadap hak orang lain. Islam juga menegaskan larangan terhadap persaingan harta yang bersifat merusak (*tanaazu' fil-amwaal*). Larangan ini mencakup segala bentuk perbuatan yang dapat menimbulkan konflik kepemilikan tanah, seperti perampasan (*ghash*), manipulasi, pemalsuan data kepemilikan, hingga penyalahgunaan otoritas untuk memperoleh tanah secara tidak sah. Nabi Muhammad SAW memberikan ancaman keras terhadap pihak yang merampas tanah walaupun hanya sejengkal. Dengan demikian, setiap tindakan yang mengarah pada terjadinya tumpang tindih kepemilikan atau perebutan lahan bertentangan dengan prinsip keadilan (*al-'adl*) dan keseimbangan (*al-mizan*) dalam hukum Islam.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG)

Tanah di Indonesia merupakan salah satu aset yang memiliki nilai (*value*) yang sangat tinggi, baik dari perspektif ekonomi, sosial, maupun budaya. Hampir seluruh aktivitas masyarakat berlangsung diatas permukaan tanah, sehingga kebutuhan terhadap kepemilikan tanah senantiasa meningkat dari waktu ke waktu. Kenaikan kebutuhan ini semakin signifikan ketika dihadapkan pada pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat dari tahun ke tahun. Menurut data dari KataData Network, Indonesia menduduki peringkat ke-4 (empat) sebagai negara dengan jumlah penduduk terbanyak setelah India, Republik Rakyat Tiongkok, dan Amerika Serikat⁷³. Peningkatan jumlah penduduk tersebut secara langsung berdampak pada tingginya permintaan terhadap ketersediaan tanah, terutama di wilayah perkotaan dan daerah berkembang. Seiring dengan bertambahnya populasi, kebutuhan masyarakat terhadap lahan untuk pemukiman, kegiatan ekonomi, pembangunan infrastruktur, serta kebutuhan sosial lainnya semakin tidak terelakkan.

⁷³ Irfan Fadhlurrahman, “10 Negara dengan Jumlah Penduduk Terbanyak di Dunia (Januari 2025)”;
<https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/f7e2b32e3aff4e7/daftar-negara-dengan-jumlah-penduduk-terbanyak-di-dunia-januari-2025-indonesia-peringkat-berapa> , diakses pada tanggal 21 November 2025, pukul 11.45

Heru Nugroho memandang “Tanah” sebaga visi multidimensional. Makna multidimensional tanah bagi masyarakat, menurut Heru Nugroho, adalah sebagai berikut:

1. Dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan.
2. Secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat.
3. Sebagai budaya yang dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya.
4. Tanah bermakna sakral karena berurusan dengan warisan dan masalah-masalah transedental.⁷⁴

Sedangkan dalam prespektif yuridis, tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Tanah bukan hanya objek kepemilikan, tetapi juga merupakan objek yang melekat pada berbagai hak dan kewajiban hukum.

Ruang lingkup agraria dalam konteks hukum pertanahan tidak serta-merta mencakup keseluruhan aspek tanah dalam arti fisik atau geologis, melainkan lebih mengacu pada aspek hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Dalam hal ini, tanah dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi

⁷⁴ Heru Nugroho, 2002, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 99.

yang memiliki nilai dan fungsi tertentu, terutama dalam kaitannya dengan kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, serta peruntukan bagi kepentingan masyarakat atau negara. Oleh karena itu, untuk mencegah timbulnya permasalahan pertanahan yang dapat berkembang menjadi konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan adanya pengaturan, penguasaan, dan penggunaan tanah secara tertib. Keseluruhan mekanisme tersebut dikenal sebagai “hukum tanah”, yaitu seperangkat norma hukum yang mengatur hubungan manusia dengan tanah beserta pemanfaatannya.

Pertanahan di Indonesia diatur dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁷⁵

Berdasarkan uraian diatas, maka sebagai bentuk tanggung jawab Negara dalam memberikan perlindungan hukum sebagai bentuk dan upaya untuk memberikan kemakmuran bagi masyarakat Indonesia, sebagaimana tertuang dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 menjelaskan bahwa pemerintah

⁷⁵ Rizky Alexander Poy et al., *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Secara Non Litigasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang*, UNES Law Review Vol. 5, hal. 3452

mengadakan pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah di Indonesia.

Pendaftaran Tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaa, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa :

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi tri pengurnpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, rnengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.” Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan

Nasional (BPN) sebagai lembaga pemerintah non-departemen yang memiliki kewenangan dalam urusan pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) di tingkat kabupaten atau kota yang melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah pada wilayah administratifnya. Dalam menjalankan tugas tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertindak melalui pejabat umum yang diberi kewenangan untuk melaksanakan pendaftaran serta pencatatan hak-hak atas tanah sesuai

ketentuan peraturan perundang-undangan⁷⁶.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan melalui 2 (dua) metode, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilaksanakan secara serentak dalam satu wilayah tertentu atas prakarsa pemerintah, sedangkan pendaftaran tanah sporadis dilakukan atas permintaan masyarakat perorangan atau badan hukum secara individual. Kedua mekanisme tersebut pada prinsipnya tetap diarahkan untuk mencapai tujuan yang sama, yaitu memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai bukti hukum tertinggi yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”⁷⁷ Setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan ke Kantor Pertanahan akan diterbitkan sertifikat hak sesuai dengan jenis kepemilikannya. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti autentik yang memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dalam memanfaatkan dan mengelola tanah tersebut.

Bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat seharusnya menjadi alat bukti yang mampu menjamin keberlangsungan dan kepastian

⁷⁶ Meita Djohan Oe, *Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 1 No 1, hal 62

⁷⁷ Devita Tiara Maharani dan Novina Sri indiraharti, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Mengenai Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan No. 18/G/2014/PTUN.BJM)*, Universitas Trisakti, Jakarta Barat, hal. 3

kepemilikan seseorang atas tanahnya. Namun, dalam praktiknya masih banyak ditemukan kasus tumpang tindih sertipikat yang menimbulkan ketidakpastian hukum, konflik kepemilikan, serta sengketa pertanahan yang berlarut-larut. Tumpang tindih tanah, atau yang dikenal sebagai *overlapping land rights*, adalah situasi di mana dua atau lebih sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk sebidang tanah yang sama, sehingga menimbulkan konflik kepemilikan⁷⁸. Dari segi fisik, tumpang tindih ini dapat terjadi ketika batas-batas tanah yang terdaftar tidak jelas atau tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan, mengakibatkan dua pihak mengklaim hak atas area yang sama. Hal ini sering kali disebabkan oleh kesalahan dalam pengukuran atau pemetaan yang dilakukan oleh pihak berwenang saat menerbitkan sertipikat.⁷⁹

Permasalahan tumpang tindih sertipikat yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG. Permasalahan ini merupakan representasi nyata dari cacat administrasi pertanahan yang membawa implikasi hukum serius bagi para pihak. Dalam permasalahan tersebut, Penggugat dan Tergugat merupakan pemegang Sertipikat Hak Milik dengan nomor sertipikat yang berbeda. Sertipikat Hak Milik keduanya telah diterbitkan secara sah sejak bertahun-tahun sebelumnya dan telah dibayar pajaknya secara rutin. Permasalahan ini bermula ketika Penggugat bermaksud menjual tanah miliknya yang beralas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 28 April 2000, Surat Ukur Nomor

⁷⁸ Raniah Safira Azzahra et al., 2024, Tinjauan Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Dalam Kasus Tumpang Tindih Tanah, Van Java Law Journal Vol. 1 No. 3, hal. 159.

⁷⁹ Dewi Ratih Sekarsari, *loc.Cit.*

193/Muktiharjo Kidul/1999 tanggal 5 Oktober 1999, dengan luas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama W.L. , yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Sebagaimana prosedur penjualan tanah pada umumnya, Penggugat terlebih dahulu melakukan pengecekan keabsahan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Berdasarkan hasil pengecekan tersebut, diketahui bahwa proses peralihan hak tidak dapat dilanjutkan karena ditemukan adanya tumpang tindih dengan tanah objek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 11 Juni 2019, Surat Ukur Nomor 01988/Muktiharjo Kidul/2019 tanggal 11 Juni 2019, dengan luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama R.B., yang berlokasi di kelurahan yang sama. Menurut keterangan pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 09393, tanah tersebut diperoleh melalui transaksi jual beli dari pemilik sebelumnya yang masih beralas hak Letter C. Selanjutnya, pada tahun 2018 tanah tersebut diajukan untuk pendaftaran melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan pada tahun 2019 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Muktiharjo Kidul.

Menindaklanjuti permasalahan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Semarang mengundang para pihak untuk melaksanakan mediasi terkait tumpang tindih sertipikat. Namun, mediasi tidak menghasilkan kesepakatan. Oleh karena itu, Penggugat menempuh upaya penyelesaian melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk menggugat Kantor Pertanahan Kota Semarang atas

penerbitan sertifikat yang tumpang tindih, serta meminta pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul. Dalam proses berjalannya perkara, pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul kemudian mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara tersebut dan diterima sebagai Tergugat Intervensi.

Dalam kasus tumpang tindih sertifikat, pemegang sertifikat pertama menghadapi situasi kerugian karena haknya tiba-tiba menjadi tidak pasti. Sertipikat yang seharusnya menjadi bukti terkuat atas kepemilikan tanah berubah menjadi sumber sengketa yang memerlukan proses pembuktian ulang, baik melalui pemeriksaan lapangan, pengukuran ulang, pemanggilan saksi batas, maupun proses litigasi yang panjang di Pengadilan Tata Usaha Negara. Tak hanya itu, sertifikat tersebut berpotensi dibatalkan oleh putusan pengadilan, padahal pemilik telah memiliki tanah tersebut bertahun-tahun dan mendapatkan tanah tersebut dengan cara-cara yang telah sesuai dengan aturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya. Kerugian psikologis dan sosial pun muncul akibat terganggunya kenyamanan pemilik tanah dalam memanfaatkan dan mempertahankan haknya.⁸⁰

Apabila dianalisis menggunakan Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch. Radbruch menyatakan bahwa hukum memiliki tiga tujuan utama, yaitu keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*), dan kepastian

⁸⁰ A. Harsono, “Tenurial Certainty,” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 2012.

hukum (*rechtssicherheit*). Namun, dalam konteks administrasi negara, kepastian hukum merupakan unsur yang sangat penting, karena tanpa kepastian hukum masyarakat tidak dapat menjalankan kehidupan secara tertib dan tenang. Radbruch menegaskan bahwa negara harus mampu menghadirkan hukum yang dapat diprediksi, konsisten, dan dapat diandalkan agar hak setiap warga negara terlindungi. Dalam konteks permasalahan pada Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG, negara melalui Kantor Pertanahan justru menerbitkan 2 (dua) sertifikat atas objek tanah yang sama. Kondisi ini menunjukkan bahwa negara telah gagal memberikan kepastian hukum dan bahkan melakukan tindakan yang bertentangan dengan nilai dasar hukum itu sendiri. Situasi tersebut, menurut Radbruch, merupakan bentuk “ketidakpastian yang dihasilkan oleh negara”, yang mencerminkan cacat dalam pelaksanaan fungsi hukum.

Permasalahan tumpang tindih sertifikat merupakan salah satu persoalan agraria yang paling kronis di Indonesia, baik dalam konflik antara warga dengan korporasi, antarwarga, maupun antara warga dengan institusi negara. Sertifikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah, yang seharusnya menjadi instrumen jaminan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), justru pada praktiknya sering kali menjadi sumber permasalahan baru akibat munculnya sertifikat ganda pada objek tanah yang sama. Hal tersebut juga berdampak secara struktural terhadap sistem pertanahan nasional. Kepercayaan publik terhadap negara

menjadi menurun. Apabila sertifikat yang dikeluarkan oleh negara tidak dapat memberikan perlindungan hukum, maka negara dianggap gagal menjalankan fungsi konstitusionalnya. Kehilangan kepercayaan ini dapat mempengaruhi transaksi pertanahan, menghambat investasi, menurunkan minat pembangunan, dan meningkatkan konflik horizontal antar warga.⁸¹

Laporan Ombudsman Republik Indonesia dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa urusan pertanahan selalu berada di tiga besar sektor yang paling banyak diadukan. Berdasarkan laporan tahunan Ombudsman RI tahun 2023, Ombudsman Republik Indonesia menerima laporan dengan substansi agraria/pertanahan sejumlah 1.190 laporan dari total 8.458 laporan yang diterima pada tahun 2023. Selanjutnya pada tahun 2024 sampai dengan triwulan II, Ombudsman RI mencatat laporan dengan substansi agraria/pertanahan mencapai 979 laporan.⁸²

Dengan demikian, implikasi hukum tumpang tindih sertifikat dalam Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG sangat luas. Tidak hanya menghilangkan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga berpotensi menghapus hak kepemilikan yang telah dimiliki dan dikuasai selama bertahun-tahun karena adanya kemungkinan pembatalan sertifikat. Selain itu, tumpang tindih sertifikat menimbulkan kerugian materiil dan immateriil, melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan nasional,

⁸¹ Edi Setiadi, "Konflik Agraria dan Dampak Sosialnya," *Jurnal Masyarakat Indonesia*, 2019.

⁸² Hapiz Jasman, Konflik Pertanahan : Produk Maladministrasi Penyelenggaraan Pelayanan Publik, <https://ombudsman.go.id/perwakilan/news/r/pwkmedia--konflik-pertanahan-produk-malaadministrasi-penyelenggaraan-pelayanan-publik----> , diakses pada tanggal 22 November 2025, pukul 17.56 WIB.

membuka peluang gugatan terhadap aparaturnya, meningkatkan konflik horizontal, serta menjadi hambatan bagi pertumbuhan ekonomi dan investasi. Keadaan ini menegaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) belum berjalan optimal.

B. Pertimbangan Hakim Terkait Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG

Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) menyebutkan bahwa *“hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili”*. Berdasarkan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), *“mengadili merupakan serangkaian tindakan yang untuk menerima, memeriksa, dan memutus perkara pidana berdasarkan asas bebas, jujur, dan tidak memihak di sidang pengadilan dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.”* Dalam mengadili suatu perkara, ada yang disebut dengan ‘putusan hakim’. Putusan hakim adalah suatu pernyataan oleh hakim yang diucapkan di persidangan untuk mengakhiri suatu perkara yang diperhadapkan kepadanya.⁸³ Dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, hakim diberikan kebebasan dalam memeriksa serta memutus perkara yang ada di hadapannya, hakim memiliki kebebasan untuk melakukan penilaian menurut pandangan

⁸³ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Op.Cit*, hal. 70

ataupun juga keyakinannya untuk menentukan salah tidaknya terdakwa, dan berat ringannya hukuman yang diberikan terhadap terdakwa⁸⁴. Hal tersebut tentunya didasarkan pada pertimbangan fakta-fakta di persidangan maupun peraturan perundang-undangan atau hukum yang berlaku.

Putusan pengadilan merupakan hakikat dari sebuah proses peradilan, karena melalui putusan tersebut pengadilan memberikan jawaban hukum yang bersifat final terhadap sengketa yang diajukan oleh para pihak. Putusan pengadilan menjadi inti sekaligus tujuan akhir dari seluruh rangkaian proses persidangan, mulai dari pemeriksaan fakta, penilaian alat bukti, hingga pertimbangan hukum yang dilakukan oleh majelis hakim⁸⁵. Putusan tidak hanya berfungsi sebagai bentuk penyelesaian perkara melalui vonis atau penetapan hakim, tetapi juga sebagai manifestasi dari kewenangan yudisial dalam menegakkan hukum, memberikan keadilan, serta menjamin kepastian hukum bagi para pencari keadilan.

Di dalam Putusan Hakim, terdapat pertimbangan hukum yang menjadi jantung dari sebuah putusan. Pertimbangan hukum merupakan landasan yang menjadi dasar bagi hakim dalam memutus setiap perkara yang diadilinya. Pertimbangan tersebut tidak hanya berfungsi sebagai justifikasi atas putusan yang dijatuhkan, tetapi juga mencerminkan proses penalaran hukum yang matang dan bertanggung jawab⁸⁶. Didalamnya, hakim memuat alasan-alasan yang bersifat logis, rasional, dan dapat dipertanggungjawabkan secara

⁸⁴ Risca Agustin, 2017, Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Pidana Penjara melebihi Ketentuan Pidana Maksimum, *Reformasi Hukum*, Vol. XXI No. 2, hal. 283

⁸⁵ *Ibid*, hal. 284

⁸⁶ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hal. 195.

yuridis. Selain itu, pertimbangan hukum juga mencakup proses penafsiran dan konstruksi hukum yang dilakukan majelis hakim terhadap norma-norma yang relevan dengan sengketa yang sedang diperiksa⁸⁷. Penafsiran tersebut dapat berupa penafsiran gramatikal, sistematis, historis, maupun teleologis, yang semuanya diarahkan untuk menemukan makna hukum yang paling tepat dan adil dalam konteks perkara yang dihadapi⁸⁸. Dengan demikian, pertimbangan hukum tidak hanya menunjukkan bagaimana hakim memahami dan menerapkan peraturan perundang-undangan, tetapi juga menggambarkan kemampuan hakim dalam menilai fakta, menimbang alat bukti, serta mengintegrasikan asas-asas hukum dan prinsip keadilan dalam putusannya.

Putusan hakim yang baik harus dapat memenuhi dua persyaratan, yakni memenuhi kebutuhan teoritis maupun praktis. Kebutuhan teoritis menitikberatkan pada kesesuaian putusan dengan fakta hukum serta pertimbangan yuridis yang mendasarinya, sehingga putusan tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dalam bidang hukum⁸⁹. Bahkan, dalam beberapa kasus, putusan hakim dapat membentuk yurisprudensi yang berfungsi sebagai sumber hukum baru. Sementara itu, kebutuhan praktis menekankan bahwa putusan hakim diharapkan mampu menyelesaikan sengketa yang terjadi dan sejauh mungkin dapat diterima oleh para pihak yang berperkara maupun masyarakat pada umumnya karena dinilai adil,

⁸⁷ M. Yahya Harahap, *loc. Cit.*

⁸⁸ Jimly Asshiddiqie, 2006, *Perihal Kaedah Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 112.

⁸⁹ Herman et al., 2024, *Kajian Hukum Pemeriksaan Persidangan yang Majelis Hakimnya telah Diganti pada saat Proses persidangan*, Halu Oleo Legal Research, Vol 6 No 2, hal. 561

benar, dan selaras dengan hukum yang berlaku⁹⁰.

Putusan pengadilan harus menjelaskan mengenai pertimbangan-pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara, karena dari pertimbangan-pertimbangan hakim tersebut nantinya akan menjadi alasan terciptanya suatu keadilan dalam putusan tersebut. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yakni: *“Dalam sidang pemusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan”*.

Dasar hukum bagi hakim untuk menjatuhkan putusan dalam perkara perdata harus di dasari dengan ketentuan undang-undang, alat bukti yang diajukan oleh para pihak, dan penilaian objektif terhadap kekuatan pembuktian alat bukti. Berdasarkan hal-hal tersebut, hakim telah menjatuhkan putusan yang tercatat dalam Putusan Tata Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG , dengan amar sebagai berikut:

Eksepsi :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor:

⁹⁰ Herman et al., *loc.Cit*

01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11–06–2019, Luas 193 m2 atas nama R.B., yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11–06 2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11–06 Mahkamah Agung Republik Indonesia 2019, Luas 193 m2 atas nama R.B., yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.900.000,- (satu juta sembilan ratus ribu rupiah).

Berdasarkan Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, majelis hakim dengan tegas menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul adalah tindakan administrasi yang cacat hukum. Hal ini tercermin dari ditolaknya seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta dikabulkannya gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Hakim tidak hanya menyatakan sertipikat tersebut batal, tetapi juga mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya.

Apabila dianalisis menggunakan teori pembuktian menurut Sudikno Mertokusumo, pembuktian merupakan suatu cara untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran suatu peristiwa atau hubungan hukum yang dikemukakan dalam persidangan. Hakim tidak dituntut untuk mencapai suatu kebenaran

yang absolut, melainkan kebenaran yang bersifat relatif, yaitu kebenaran yang diperoleh melalui penilaian terhadap alat bukti yang diajukan para pihak. Dalam kerangka teori Sudikno tersebut, hakim harus menilai apakah alat bukti memiliki kekuatan pembuktian yang cukup untuk membentuk keyakinan yang wajar (*conviction raisonnée*) mengenai fakta yang disengketakan⁹¹. Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menunjukkan bahwa proses pembuktian telah mengarah pada *conviction raisonnée*, yaitu keyakinan yang dibentuk berdasarkan penilaian objektif terhadap alat bukti, bukan berdasarkan asumsi atau keyakinan subjektif. Hal ini sejalan dengan asas pembuktian dalam hukum acara perdata yang menempatkan hakim sebagai pihak yang pasif (*passief beginsel*) dan terikat pada apa yang terbukti di persidangan.⁹² Hakim tidak dapat melampaui batas alat bukti yang diajukan para pihak, meskipun secara pribadi memiliki pendapat tertentu mengenai duduk perkara.

Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG memberikan penilaian terhadap jawaban Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dan Tergugat Intervensi II (pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul) kemudian memberikan pertyimbangan terhadap pokok perkara permasalahan, sebagaimana uraian berikut:

1. Eksepsi mengenai kompetensi absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan

⁹¹ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hal. 114

⁹² M. Yahya Harahap, *Op.Cit*. hal. 32

memutus perkara a quo);

Bahwa Tergugat dan Tergugat II mendalilkan dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa substansi gugatan dari Penggugat adalah gugatan yang menyangkut sengketa penguasaan dan kepemilikan tanah yang kewenangannya ada pada Pengadilan Negeri dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Kemudian majelis hakim dalam pertimbangannya menjawab bahwa :

- a. Bahwa batasan formal yuridis mengenai sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi *“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku”*. bahwa dengan mengacu ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diketahui kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yang mana suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai

sengketa Tata Usaha Negara apabila sekurang-kurangnya harus memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif sebagai berikut:

- 1) Sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara (subjek hukum);
- 2) Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara (objek sengketa);
- 3) Sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara (sifat sengketa)

b. Bahwa maksud dari keputusan tata usaha negara diatur dalam ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi *“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*.

c. bahwa setelah mencermati objek sengketa dihubungkan dengan unsur keputusan tata usaha negara sebagaimana ditentukan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka majelis hakim berpendapat bahwa:

- 1) Sertipikat Hak Milik merupakan bentuk penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam lingkungan kekuasaan eksekutif yakni Kantor Pertanahan Kota Semarang;
 - 2) Tindakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul pada tanggal 28 April 2000 telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 3) Telah menimbulkan akibat hukum, yaitu memberikan prioritas atas hak milik atas tanah kepada R.B.;
- d. bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut maka majelis hakim berpendapat bahwa sengketa ini merupakan sengketa tata usaha negara yang telah memenuhi seluruh unsur dalam ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

2. Pokok perkara Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG

Pokok perkara dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG adalah terkait tumpang tindih Sertipikat Hak Milik antara Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo

Kidul, tanggal penerbitan 11 Juni 2019 atas nama R.B. dan Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 28 April 2000 atas nama W.L.. Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menilai bahwa dalam melakukan pengujian ini dimulai dari *“Apakah Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dalam menerbitkan objek sengketa tumpang tindih telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau justru sebaliknya?”*. Dalam hal ini, majelis memberikan pertimbangan dalam 3 (tiga) aspek yaitu, aspek kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara atau dalam hal ini adalah Sertipikat Hak Milik objek sengketa.

a. Aspek kewenangan

Objek sengketa pada Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG adalah Sertipikat Hak Milik yang terbit pada tahun 2019, maka peraturan perundang-undangan yang dipergunakan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan permasalahan hukum administrasi terhadap objek sengketa adalah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yang terbit sebelum atau pada tahun tersebut. Menimbang bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 23, Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

Pasal 1 angka 23 menjelaskan bahwa :

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;

Pasal 5 menjelaskan bahwa :

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6 ayat (1) menjelaskan bahwa :

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain;

Bahwa atas dasar pertimbangan ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, dari aspek wewenang penerbitan objek sengketa Sertipikat Hak Milik tersebut tidak terdapat cacat yuridis dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dimaksud diatas.

b. Aspek Prosedur dan Substansi

Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan

negara, asas profesionalitas dan asas akuntabilitas. Majelis hakim dalam menguji inti pokok persengketaan tersebut diatas, maka majelis hakim menggunakan alat ujinya berupa peraturan perundang-undangan yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Berdasarkan ketentuan pasal 12 ayat (1), pasal 15 ayat (2) dan penjelasan pasal 15 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

Pasal 12 ayat (1) menjelaskan bahwa :

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. *Pengumpulan dan pengolahan data fisik;*
- b. *Pembuktian hak dan pembukuannya;*
- c. *Penerbitan sertipikat;*
- d. *Penyajian data fisik dan data yuridik;*
- e. *Penyimpanan daftar umum dan dokumen*

Pasal 15 ayat (2) menjelaskan bahwa :

Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik;

Penjelasan Pasal 15 ayat (2) menjelaskan bahwa :

Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik dapat diketahui letaknya dalam kaitan dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah.

Berdasarkan fakta yang ada, ketentuan perundang-undangan tersebut maka dapat diketahui bahwa telah terjadi tumpang tindih atas bidang tanah yang diterbitkan objek sengketa, di mana sebelum diterbitkan objek sengketa pada tahun 2019, secara nyata dan masih berlaku keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul tanggal 28-04-2000. Tergugat setidaknya pernah memproses sertipikat hak milik Penggugat sebelum menerbitkan objek sengketa, hal ini disebabkan karena Tergugat tidak teliti dan tidak cermat dalam menyiapkan dan/atau menyajikan peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah hal ini terbukti adanya bukti berupa berkas permohonan (warkah) Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul dan objek sengketa.

Berdasarkan Pasal 106 dan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan mengatur sebagai berikut :

Pasal 106 menjelaskan bahwa :

(2) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan;

(3) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan;

Pasal 107 menjelaskan bahwa :

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. *Kesalahan prosedur;*
- b. *Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- c. *Kesalahan subjek hak;*
- d. *Kesalahan objek hak;*
- e. *Kesalahan jenis hak;*
- f. *Kesalahan perhitungan luas;*
- g. *Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;*
- h. *Data yuridis atau data fisik tidak benar;*
- i. *atau Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;*

Bahwa cacat administratif menurut majelis hakim adalah adanya kekurangan atau adanya cacat yang dikarenakan penerbitan suatu surat keputusan tidak melalui prosedur yang telah ditetapkan sehingga

berakibat pula kepada substansi pada penerbitan surat keputusan tersebut. Majelis hakim berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa a quo terdapat kesalahan secara administratif, hal ini dikarenakan objek sengketa a quo diterbitkan diatas tanah yang sudah bersertipikat dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul tanggal 28-04-2000. Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan sebagaimana telah diuraikan diatas, majelis hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena di dalam penerbitannya terdapat cacat administratif. Bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan yang disebutkan diatas, majelis hakim menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 Mahkamah Agung Republik Indonesia m2 atas nama R.B., yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut.

Berdasarkan uraian pokok perkara dalam Putusan PTUN Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, dapat disimpulkan bahwa meskipun

penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul Tahun 2019 telah dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun secara prosedural dan substansial penerbitan sertipikat tersebut terbukti mengandung cacat administratif karena diterbitkan diatas bidang tanah yang sebelumnya telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul Tahun 2000 yang masih sah dan berlaku. Ketidaktelitian Tergugat dalam menyiapkan serta memeriksa peta dasar pendaftaran dan data yuridis mengakibatkan terjadinya tumpang tindih hak atas tanah, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karena itu, majelis hakim menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 09393 Tahun 2019 dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut sertipikat tersebut.

C. Contoh Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam rangka memberikan gambaran konkret mengenai penerapan ketentuan hukum pertanahan serta untuk memperjelas analisis terhadap aspek yuridis yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, pada bagian ini penulis menyertakan contoh Akta Jual Beli (AJB) sebagai salah satu instrumen autentik yang digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pemindahan hak. Penyajian contoh AJB ini dimaksudkan sebagai ilustrasi normatif mengenai struktur, format, serta

substansi yang wajib termuat dalam akta, sehingga dapat memperkuat pemahaman terhadap mekanisme administrasi pertanahan sekaligus menjadi rujukan dalam pembahasan pokok permasalahan pada tesis ini. Contoh akta tersebut tidak memiliki akibat hukum terhadap objek atau para pihak tertentu, melainkan digunakan semata-mata sebagai bahan akademik untuk mendukung analisis dan penjelasan dalam penelitian ini.



PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**(PPAT)****CYNTHIA AJENG WULANDARI, S.H., M.Kn****DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG****SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 123/KEP-****20.5/V/2023****Tanggal 17 Februari 2024****Jl. Ahmad Yani No. 24, Sidomulyo, Kec.Ungaran Timur,****Kabupaten Semarang****Telp/Fax (024) 76921712 / 087735238167 /081914524525****AKTA JUAL BELI****Nomor : 50/2025***Lembar pertama*

-Pada hari ini Rabu, pada tanggal dua Juli dua ribu dua puluh lima (02-07-2025).-----

- Hadir di hadapan saya **CYNTHIA AJENG WULANDARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Februari 2024 Nomor 123/KEP-20.5/V/2024 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Ahmad Yani Nomor 24, Sidomulyo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. Nona KHADIJAH**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal dua puluh delapan Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (28-03-1998), Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Jalan Kutilang Raya, Susukan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kecamatan Ungaran Timur, Provinsi Jawa Tengah,-

Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322070156430004; -----

- menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak : -----

- a. diri sendiri, tidak memerlukan persetujuan dari pihak manapun karena sedang tidak terikat perkawinan dengan siapapun. -----
-
- b. sebagai penerima kuasa berdasarkan Akta Kuasa Menjual nomor 3 (tiga) tertanggal lima Juni dua ribu dua puluh lima (05-06-2025), yang dibuat dihadapan MENTARI, S.H, M.Kn., notaris di Kota Kendari, yang aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Pejabat, untuk dan karenanya sah mewakili **Tuan RAHMAN** lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal dua puluh empat September seribu sembilan ratus sembilan puluh (24-09-1990), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Kendari, Jalan Martandu No. 226, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Provinsi Jawa Tengah, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337405600300232;-----

II. Nona SHANTIE disertipikat disebut SANTI, adalah satu orang yang sama menurut Surat Keterangan Beda Nama Nomor : 470/256/VI/2025 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Susukan pada tanggal dua puluh satu Juni dua ribu dua puluh lima (21-06-2025), lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal enam belas April dua ribu satu (16-04-2001), Warga Negara Indonesia, Mahasiswa, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Jalan Kutilang Raya, Susukan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kecamatan Ungaran Timur, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322081623670002, -----

-
- menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari pihak manapun karena sedang tidak terikat perkawinan dengan siapapun. -----

-

-selaku Penjual, selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”. -----

-

II. Tuan Herman, lahir di Kabupaten Kota Surabaya, pada tanggal enam belas Januari seribu sembilan ratus delapan puluh Sembilan (16-01-1988), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Rinjani Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Bendungan, Kecamatan Gajahmungkur, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322105265400001; -----

- menurut keterangannya telah melakukan perjanjian kawin pisah harta sama sekali dengan istrinya yang dibuat di hadapan ADINDA MAHARANI, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Semarang, akta nomor 79 tertanggal sebelas September dua ribu tujuh belas (11-09-2017), sudah didaftarkan, dan dicatatkan di Kantor Urusan Agama kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dan akta perjanjian kawin tersebut telah diperlihatkan kepada saya, Notaris sehingga untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini tidak membutuhkan persetujuan istrinya.-----

- Penghadap untuk sementara waktu berada di Kabupaten Semarang-----

-selaku Pembeli, selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”. -----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.---Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

-----● **Hak Milik Kode Sertipikat Elektronik Nomor W6HLXN**, Kode Blanko Nomor A0986769, Edisi 1 Perubahan Hak, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 27.04.000004289.0 yang dahulu merupakan Hak Guna Bangunan Nomor: 01766/Mulya, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 777/Mulya/2024, tanggal 25-01-2024, seluas 1.003 m² terdaftar atas nama RAHMAN, KHADIJAH dan SANTI dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.100.004.026.2312.0 atas

nama RAHMAN, KHADIJAH dan SANTI, yang terletak di ; -----

-Provinsi : Jawa Tengah; -----

-Kabupaten : Semarang; -----

-

-Kecamatan : Ambarawa; -----

-Desa/Kelurahan : Mulya; -----

-

-Keadaan Tanah :Sebidang tanah non pertanian.

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada diatasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini disebut **“Objek Jual Beli”**. -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

-

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 1.500.000.000, (satu milyar lima ratus juta Rupiah)**. -----

-

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

- b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

----- **Pasal 1**-----

Mulai hari ini Objek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Objek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2**-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Objek Jual Beli tersebut diatas tidak

tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- **Pasal 3** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

----- **Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Objek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- **Pasal 5** -----

Pajak Bumi dan Bangunan untuk objek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2025 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2026 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 6** -----

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-

----- **Pasal 7** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Ungaran di Jawa Tengah. -----

-

----- **Pasal 8** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

1. Nyonya SINTYA HARIYANI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal delapan Februari seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (08-02-1996), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Jalan Soekarno Hatta No. 27, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Karangjati, Kecamatan Bergas, Provinsi Jawa Tengah, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001, -----

-

2. Tuan ADJI SATRIA, lahir di Kediri, pada tanggal delapan Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (08-06-1998), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Gintungan, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Desa Gogik, Kecamatan Ungaran Barat, Provinsi Jawa Tengah, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

- sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. ----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

KHADIJAH
A.n. RAHMAN

HERMAN

SHANTIE

Saksi

Saksi

SINTYA HARYANI

ADJI SATRIA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

CYNTHIA AJENG WULANDARI, S.H., M.Kn.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, penulis menyimpulkan bahwa penelitian ini telah memberikan gambaran yang utuh mengenai permasalahan yang dikaji. Bagian kesimpulan disusun sebagai rangkuman akhir dari seluruh analisis yang telah dilakukan, sehingga mampu memberikan jawaban yang jelas atas rumusan masalah, sebagai berikut :

1. Tanah memiliki nilai strategis bagi masyarakat Indonesia sehingga membutuhkan pengaturan dan pendaftaran yang tertib untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Namun praktik pertanahan masih menghadapi permasalahan serius dengan masih maraknya tumpang tindih sertipikat, sebagaimana dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG. Dalam Putusan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Semarang terbukti melakukan kesalahan administratif dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik baru ketika objek tanah tersebut masih berstatus Hak Milik orang lain. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah, tetapi juga menunjukkan kegagalan negara dalam menghadirkan kepastian hukum.
2. Berdasarkan analisis terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, dapat disimpulkan bahwa tumpang tindih Sertipikat Hak Milik yang terjadi antara Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/ Muktiharjo Kidul yang terbit tahun 2019 dan

Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Muktiharjo Kidul yang terbit tahun 2000 merupakan akibat langsung dari kesalahan administratif dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Meskipun penerbitan sertipikat tahun 2019 dilakukan oleh pejabat yang berwenang, majelis hakim menemukan bahwa prosedur dan substansi penerbitannya tidak memenuhi ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik, karena ketidakcermatan dalam meneliti peta dasar pendaftaran, data fisik, dan data yuridis yang sudah ada sebelumnya. Berdasarkan hal tersebut majelis hakim menolak seluruh eksepsi dan mengabulkan gugatan Penggugat sepenuhnya, dengan menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Muktiharjo Kidul yang terbit tahun 2019 batal, serta memerintahkan pencabutannya sebagai bentuk pemulihan atas pelanggaran prosedural dan substantif tersebut.

B. Saran

Dari kesimpulan yang ada dan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pemikiran guna memberikan solusi bagi permasalahan yang dihadapi, yaitu :

1. Penguatan Sistem Pendaftaran Tanah Berbasis Digital dan Terintegrasi

Disarankan agar pemerintah memperkuat sistem pendaftaran tanah berbasis digital yang terintegrasi antara kantor pertanahan pusat, kantor pertanahan daerah, pemerintah desa/kelurahan, serta instansi terkait lainnya. Digitalisasi penuh akan meminimalisir duplikasi maupun kesalahan input data.

2. Peningkatan Standar dan Pengawasan Prosedur Pengukuran Tanah

Sebaiknya Kementerian ATR/BPN meningkatkan standar dan pengawasan terhadap prosedur pengukuran tanah, mengingat banyaknya kasus tumpang tindih sertifikat yang bermula dari ketidakakuratan pengukuran fisik. Penggunaan teknologi pemetaan modern seperti GPS geodetik perlu dioptimalkan, disertai pemberian sertifikasi kompetensi bagi petugas ukur. Selain itu, perlunya dilakukan audit berkala untuk memastikan seluruh proses pengukuran telah mengikuti standar operasional yang berlaku.

3. Reformasi Birokrasi Pertanahan untuk Meminimalisir Penyalahgunaan Wewenang

Dihimbau agar instansi pertanahan melakukan reformasi birokrasi secara menyeluruh untuk mencegah terjadinya kelalaian maupun penyalahgunaan wewenang. Upaya ini dapat dilakukan melalui peningkatan transparansi, integritas, dan profesionalitas aparatur pertanahan, serta penguatan mekanisme pengawasan internal dan penegakan sanksi yang tegas. Reformasi tersebut penting untuk mewujudkan administrasi pertanahan yang bersih, akuntabel, dan mampu memberikan perlindungan hukum optimal bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

Al-Qur'an Surah Al-Baqarah [2]: 188

B. Buku

A. P. Parlindungan, (1993), *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju.

A. P. Parlindungan, (1999), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.

Achmad Ali dan Wiwie Heryani, (2012), *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta : Kencana.

Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung.

Achmad Ali, (2015), *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Jakarta : Kencana.

Bachsan Mustafa, (2001), *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Bahtiar Effendie et al., (1999), *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.

Boedi Harsono, (2003), *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Jakarta : Djambatan.

- Boedi Harsono, (2005), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Boedi Harsono, (2016), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Dedy Ruchiyat, (2006), *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung : P.T. Alumni.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, (1985), *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Fence Wantu et all..., (2010), *Cara Cepat Belajar Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta : Reviva Cendekia.
- Gustav Radbruch, (2012), "*Rechtsphilosophie*", dikutip dari Satjipto Rahardjo, "*Ilmu Hukum*", Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Harris Yonatan Parmahan S., (2011), Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum*, hal. 289.
- Hasan Wargakusumah, (1992), *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, cet.1, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Heru Nugroho, (2002), *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Bandung : Mandar Maju.
- James Julianto Irawan, (2014), *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Jimly Asshiddiqie, (2006), *Perihal Kaedah Hukum*, Jakarta : Rajawali Press.
- M. Yahya Harahap, (2005), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika.

- M. Yahya Harahap, (2005), *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2015), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Peter Mahmud Marzuki, (2017), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana.
- Philipus M. Hadjon et all., (2015), *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Prajudi Atmosudirdjo, (1981), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- R. Supomo, (1986), *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta : Fasco.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, (2015), *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung : Mandar Maju.
- Ridwan Syahrani, (2004), *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Rifa'i Abu Bakar, (2021), *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta : Suka Press UIN Sunan Kalijaga.
- Rusdi Malik, (2000), *Penemu Agama Dalam Hukum*, Jakarta : Trisakti.
- S.F. Marbun, (2003), *Peradilan Tata Usaha Negara*, Yogyakarta : Liberty.
- Sarjita, (2005), *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta : Tugu Jogja Pustaka.
- Sjachran Basah, (1992), *Menelaah Liku-liku Rancangan Undang-Undang No. 5 Tahun 1989 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Bandung :

Alumni.

Soeroso, (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT. Sinar Grafika.

Subekti, (1991), *Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita*, Jakarta : PT. Sinar Grafika.

Sudarto, (2003), *Metodologi Penelitian Filsafat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Sudikno Mertokusumo, (2010), *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty.

Sudjito, (1987), *Prona Penserikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, Cet. 1, Yogyakarta : Liberty.

Sugiyono, (2009), *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung : Alfabeta.

Urip Santoso II, (2012), *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Wahbah Az-Zuhaili, (2011), *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid 4, Jakarta : Gema Insani.

Wantu et al., (2010), *Cara Cepat Belajar Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta : Reviva Cendekia.

Waskita dan Hadi Arnowo, (2019), *Penyelenggara Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Penerbit Kencana.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

A Harsono, (2012), "Tenurial Certainty," *Jurnal Hukum & Pembangunan*.

Ainun Dwi Rahayu, (2024), *Tumpang Tindih Penguasaan Dan Pemilikan*

Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I),
Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Antje M. Ma'moen, (1996), *Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung*, Disertasi, Bandung : Universitas Padjajaran.

Devita Tiara Maharani dan Novina Sri indiraharti, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Mengenai Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan No. 18/G/2014/PTUN.BJM)*, Jakarta : Universitas Trisakti.

Dewi Ratih Sekarsari, (2024), *Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Antara Salam Prawiro Soedarmo Dengan Dengan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro (Studi Di Desa BANjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro)*, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Edi Setiadi, (2019), "Konflik Agraria dan Dampak Sosialnya," *Jurnal Masyarakat Indonesia*,

Fairuz Syifa Arifin, (2008), *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Program Sertipikasi Tanah Melalui Prona Guna Mensukseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang, Tesis, Program Pasca Sarjana*, Semarang, Universitas Diponegoro.

Feri Evandani S, Suyud Margono & Lasbok Marbun, (2022), *Penyelesaian Sengketa Terhadap Kepemilikan Tanah Bersertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Timur (Analisis Putusan*

- Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 146/G/2018/ PTUN JKT), *Yure Humano*, Vol. 6 No. 1.
- Hajar M, (2015), *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, Pekanbaru : UIN Suska Riau.
- Herman et all., (2024), Kajian Hukum Pemeriksaan Persidangan yang Majelis Hakimnya telah Diganti pada saat Proses persidangan, *Halu Oleo Legal Research*, Vol 6 No 2.
- Kurnia Tsuroiyahanna, (2024), *Penyelesaian Perkara Sengketa Sertipikat Ganda Perspektif Maqashid Syari'ah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/Tun/2020)*, Malang : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Maria Sumardjono, (1992), *Hasil Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya*, Yogyakarta : Universitas Gadjah Mada.
- Meita Djohan Oe, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1 No 1.
- Najwa Ashwarina et al., (2024), Pengadilan Tata Usaha Negara, *Jurnal Pemuliaan Keadilan*, Vol.1, No. 4.
- Prosiding Seminar Nasional, (2019), *Karakteristik Subjek, Objek, Permasalahan dan Solusi Tanah Ulayat/Adat dalam Pembangunan Pertanahan*, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Radina et al., (2021), Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang),

Diponegoro Law Journal, Vol. 10.

Raniah Safira Azzahra et all., (2024), Tinjauan Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Dalam Kasus Tumpang Tindih Tanah, Van Java Law Journal Vol. 1 No. 3.

Reynaldi A. Dilapanga, (2017), Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, *Lex Crimen Vol. VI No. 5*.

Risca Agustin, (2017), Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Pidana Penjara melebihi Ketentuan Pidana Maksimum, *Reformasi Hukum, Vol. XXI No. 2*.

Rizky Alexander Poy et all., Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Secara Non Litigasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, *UNES Law Review Vol. 5*.

Suhendra, (2011), *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Tsaqif, D. T. M., & Novina Sri Indiraharti, (2019), Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Mengenai Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan No. 18/G/2014/Ptun.Bjm), *Reformasi Hukum Trisakti Vol 1 No 1*.

Urip Santoso, (2018), Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian, *Yuridika*, Vol 2.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; dan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

E. Internet

Abd. Rasyid As'ad, Akta Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata, <http://fakultashukumdarussalam.blogspot.com/2012/11/akta-elektronik-sebagai-alatbukti.html>, dikutip pada 22 November 2025 pukul 22.57.

ATR/ BPN Kabupaten Sumatera Utara, Jenis Sertipikat Tanah, <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/apa-saja-jenis-sertipikat-tanah> , diakses tanggal 26 Oktober 2025 pk1 14.10 WIB.

Hapiz Jasman, Konflik Pertanahan : Produk Maladministrasi Penyelenggaraan

Pelayanan

Publik,

<https://ombudsman.go.id/perwakilan/news/r/pwkmedia--konflik-pertanahan-produk-malaadministrasi-penyelenggaraan-pelayanan-publik----> , diakses pada tanggal 22 November 2025, pukul 17.56 WIB.

Irfan Fadhlurrahman, “10 Negara dengan Jumlah Penduduk Terbanyak di Dunia (Januari 2025)”;

<https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/f7e2b32e3aff4e7/data-ftar-negara-dengan-jumlah-penduduk-terbanyak-di-dunia-januari-2025-indonesia-peringkat-berapa> , diakses pada tanggal 21 November 2025, pukul 11.45

KBBI, <https://kbbi.web.id/tumpang-tindih> , diakses pada tanggal 26 Oktober 2025, pkl 17.40 WIB.

