

KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH

Safwan Hadi Rachman¹, Hadin Muhjad²

safwanhadirachman@gmail.com¹

Universitas Lambung Mangkurat

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan dan status hukum Sertipikat Hak Milik yang tumpang tindih akibat cacat administratif. Permasalahan penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih terjadinya sengketa pertanahan yang timbul sebagai akibat maladministrasi, khususnya kesalahan penunjukan letak (*wrong location*), yang menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai keabsahan dan status hukum sertipikat. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara preskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan sertipikat yang tumpang tindih akibat cacat administratif tidak dapat ditentukan semata-mata berdasarkan terpenuhinya prosedur administrasi, melainkan harus diuji melalui pendekatan legalitas berlapis yang mencakup legalitas formal, legalitas materiil, dan legalitas faktual. Penelitian ini juga menemukan adanya kekaburan parameter dalam menentukan keabsahan sertipikat yang menyebabkan proses evaluasi sering dilakukan secara parsial. Selain itu, status hukum sertipikat ditentukan berdasarkan hasil pemeriksaan secara terintegrasi terhadap ketiga aspek tersebut. Sertipikat dapat tetap sah dan berlaku, dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), atau batal demi hukum (*nietig*), bergantung pada tingkat dan dampak cacat administratif yang ditemukan terhadap eksistensi hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi yang komprehensif untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Kata Kunci: Sertipikat Hak Milik, Cacat Administratif, Sertipikat Tumpang Tindih, Keabsahan Sertipikat, Status Hukum Sertipikat, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

*This research is aimed at analyzing the legality and legal status of overlapping Certificate of Ownership Right as a result of administrative defect. The issue of this study is backgrounded by the ongoing land disputes arising as the consequence of maladministration, particularly wrong location which arises legal uncertainty on the legality and legal status of the certificates. This is normative legal research using statute approach, conceptual approach, and case approach. The legal resources utilized in this study is primary, secondary, and tertiary ones which are analyzed prescriptively. The results of the research indicate that the legality of overlapping certificate as a consequence of administrative defect cannot be determined simply based on the compliance of administrative procedure, but also it must be examined through layered legality approach which shall cover formal, material, and factual legality. This research also finds the existence of vagueness of parameter in determining the legality of certificate which brings about evaluation frequently conducted partially. Furthermore, legal status of certificate is determined based on the result of examination on the said three aspects integratedly. The certificates can remain valid, revocable (*vernietigbaar*), or null and void (*nietig*) depend on the level and impact of the administrative defect found on the existence of land rights. Therefore, it is deemed necessary for comprehensive evaluation in order to actualize legal certainty, justice, and legal protection in the settlement of land disputes.*

Keywords: Certificate of Ownership Right, Administrative Defect, Overlapping Certificates, Certificate Legality, Legal Status of Certificate, Legal Certainty.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena selain berfungsi sebagai tempat tinggal, tanah juga memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi. Oleh karena itu, negara berkewajiban memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya.

Meskipun demikian, dalam praktik masih sering ditemukan sengketa pertanahan yang bersumber dari tumpang tindih sertipikat hak atas tanah. Salah satu penyebab utama terjadinya tumpang tindih sertipikat adalah adanya cacat administratif dalam proses pendaftaran tanah, seperti kesalahan penunjukan lokasi, kesalahan pengukuran, ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, serta kesalahan prosedural lainnya. Kondisi tersebut menyebabkan sertipikat yang diterbitkan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan sehingga menimbulkan konflik kepemilikan dan ketidakpastian hukum.

Permasalahan yang muncul tidak hanya berkaitan dengan keberadaan dua atau lebih sertipikat pada objek tanah yang sama, tetapi juga menyangkut keabsahan sertipikat yang diterbitkan serta status hukumnya. Dalam praktik peradilan, belum terdapat parameter yang seragam untuk menentukan apakah suatu sertipikat yang mengandung cacat administratif tetap sah, dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), atau batal demi hukum (*nietig*). Akibatnya, penilaian terhadap sertipikat yang tumpang tindih sering dilakukan secara kasuistis dan menghasilkan putusan yang berbeda-beda.

Penelitian terdahulu pada umumnya lebih berfokus pada penyebab terjadinya sertipikat ganda dan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan. Sementara itu, penelitian ini menawarkan pendekatan yang berbeda dengan menitikberatkan pada konstruksi indikator keabsahan dan status hukum sertipikat yang tumpang tindih akibat cacat administratif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan sertipikat hak milik yang mengalami tumpang tindih serta menentukan status hukumnya berdasarkan pendekatan hukum administrasi pemerintahan dan hukum pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana menentukan keabsahan sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih; dan (2) Apa status hukum sertipikat hak milik yang tumpang tindih.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada analisis norma hukum, asas hukum, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan keabsahan sertipikat hak milik yang mengalami tumpang tindih akibat cacat administratif. Penelitian hukum normatif dipilih karena permasalahan yang diteliti berkaitan dengan kekosongan dan kekaburan norma hukum dalam menentukan keabsahan dan status hukum sertipikat yang tumpang tindih.

Pendekatan yang digunakan terdiri atas pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis ketentuan dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep keabsahan, cacat administratif, dan perlindungan hukum. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa sertipikat tumpang tindih.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif

dengan metode preskriptif guna memperoleh argumentasi hukum yang dapat menjawab permasalahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Sertipikat Hak Milik yang Tumpang Tindih

Sertipikat hak atas tanah merupakan produk administrasi pemerintahan yang memiliki karakteristik sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Oleh karena itu, keabsahan sertipikat harus dinilai berdasarkan prinsip-prinsip hukum administrasi pemerintahan yang mensyaratkan adanya kewenangan, prosedur, dan substansi yang sah dalam penerbitannya.

Dalam praktik pertanahan, penilaian keabsahan sertipikat sering hanya berfokus pada aspek formal berupa kewenangan dan prosedur penerbitan. Padahal, pendekatan tersebut belum cukup untuk menjawab berbagai persoalan yang muncul akibat tumpang tindih sertipikat. Sertipikat yang diterbitkan sesuai prosedur belum tentu mencerminkan keadaan hukum maupun keadaan faktual yang sebenarnya.

Penelitian ini menemukan bahwa keabsahan sertipikat harus dinilai melalui pendekatan keabsahan berlapis yang meliputi keabsahan formil, keabsahan materiel, dan keabsahan faktual.

Keabsahan formil berkaitan dengan kewenangan pejabat yang menerbitkan sertipikat dan terpenuhinya seluruh prosedur administrasi pertanahan. Keabsahan materiel berkaitan dengan kebenaran data yuridis yang menjadi dasar penerbitan hak atas tanah, termasuk keabsahan alas hak dan riwayat penguasaan tanah. Adapun keabsahan faktual berkaitan dengan kesesuaian data fisik dalam sertipikat dengan kondisi nyata di lapangan, seperti letak, batas, luas, dan penguasaan fisik tanah.

Ketiga aspek tersebut harus diperiksa secara terpadu. Sertipikat yang hanya memenuhi aspek formal tetapi tidak sesuai dengan kondisi hukum dan fakta lapangan tidak dapat secara otomatis dianggap sah. Sebaliknya, kesalahan administratif yang bersifat ringan dan tidak mempengaruhi keberadaan hak atas tanah belum tentu menyebabkan sertipikat kehilangan keabsahannya.

Penelitian ini juga menemukan adanya kekaburan norma dalam hukum pertanahan Indonesia karena belum terdapat indikator yang jelas untuk menentukan tingkat pengaruh cacat administratif terhadap keabsahan sertipikat. Kondisi tersebut menyebabkan penilaian keabsahan sering dilakukan secara parsial dan menghasilkan ketidakseragaman dalam praktik penyelesaian sengketa pertanahan.

B. Status Hukum Sertipikat Hak Milik yang Tumpang Tindih

Penentuan status hukum sertipikat yang tumpang tindih harus dilakukan setelah dilakukan pengujian terhadap aspek formil, materiel, dan faktual secara menyeluruh. Berdasarkan hasil penelitian, status hukum sertipikat dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori.

Pertama, sertipikat tetap sah apabila tidak ditemukan cacat yang memengaruhi keberadaan hak atas tanah dan seluruh unsur keabsahan terpenuhi. Dalam kondisi ini, sertipikat tetap memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat.

Kedua, sertipikat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) apabila ditemukan cacat administratif yang memengaruhi keabsahan sertipikat tetapi masih dimungkinkan adanya tindakan korektif melalui mekanisme administrasi atau putusan pengadilan. Dalam kategori ini, sertipikat tetap dianggap berlaku sampai ada keputusan yang membatalkannya.

Ketiga, sertipikat batal demi hukum (*nietig*) apabila sejak awal mengandung cacat yang sangat mendasar sehingga hak atas tanah yang menjadi objek sertipikat sebenarnya tidak pernah ada atau penerbitannya dilakukan tanpa dasar hukum yang sah. Dalam kondisi demikian, sertipikat dianggap tidak pernah mempunyai kekuatan hukum sejak diterbitkan.

Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini menawarkan konstruksi indikator penilaian yang mengintegrasikan aspek kewenangan, prosedur, substansi, dan kondisi

faktual sebagai dasar penentuan status hukum sertipikat yang tumpang tindih. Konstruksi ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi instansi pertanahan maupun peradilan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan secara lebih konsisten dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik.

KESIMPULAN

Keabsahan sertipikat hak milik yang mengalami tumpang tindih akibat cacat administratif tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan terpenuhinya prosedur administratif dalam penerbitannya. Penilaian keabsahan harus dilakukan melalui pendekatan keabsahan berlapis yang mencakup keabsahan formil, keabsahan materiel, dan keabsahan faktual. Pendekatan tersebut diperlukan karena sertipikat tidak hanya merupakan produk administrasi pemerintahan, tetapi juga merupakan alat bukti hak atas tanah yang harus sesuai dengan keadaan hukum dan kondisi faktual di lapangan.

Status hukum sertipikat hak milik yang tumpang tindih harus ditentukan berdasarkan hasil pengujian terhadap ketiga aspek tersebut secara terpadu. Sertipikat dapat tetap sah, dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), atau batal demi hukum (*nietig*) bergantung pada tingkat dan pengaruh cacat administratif terhadap keberadaan hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan pedoman yang lebih jelas mengenai indikator keabsahan dan status hukum sertipikat guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2018.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Bayumedia, 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: UGM Press, 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Yogyakarta: FH UGM Press, 2008.
- Alfons, A., Dian Aries Mujiburohman, dan Sutaryono. "Penerbitan dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10 No. 2, 2021.
- Dian Aries Mujiburohman. "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4 No. 1, 2018.
- Dwi Putri Harsono dan Dian Aries Mujiburohman. "Karakteristik Permasalahan Hukum Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7 No. 2, 2021.
- Sutaryono. "Problematisasi Administrasi Pertanahan dan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 6 No. 1, 2020.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.