JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi. org/10. 38035/jihhp.v6i3
https://creativecommons. org/licenses/by/4.0/
Received: 19 Februari 2026 | **Revised**: 4 Maret 2026 | **Accepted**: 9 Maret 2026

Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah yang Dirugikan Akibat Tumpang Tindih Sertipikat (Studi Putusan Nomor 25/Pdt. G/2023/Pn. Palu)

Putri Rani Margaret Sipahutar[1], Herlina Manullang[2], Besty Habehan[3]
[1]Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen, Medan, Indonesia, putri.sipahutar@student.uhn.ac.id
[2]Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen, Medan, Indonesia, herlinamanullang@gmail.com
[3]Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen, Medan, Indonesia, bestyhabeahan@gmail.com

Corresponding Author: putri.sipahutar@student.uhn.ac.id [1]

Abstract: *Land is a resource that has strategic value for the community, both from an economic, social, and legal perspective. To ensure legal certainty regarding land rights, the state conducts land registration as stipulated in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. In practice, overlapping certificates often occur, causing disputes and harming bona fide landowners. This situation creates legal uncertainty and also infringes on the rights of landowners. Therefore, effective legal protection is needed to ensure certainty and justice for the aggrieved parties. In Decision Number 25/Pdt. G/2023/Pn Palu, the legal protection provided by the judge through the decision was to grant legal protection to the defendant by rejecting the plaintiff's claim. The rejection was based on the judge's consideration that the plaintiff was unable to prove in a valid and convincing manner the invalidity of the disputed certificate. In addition, the plaintiff was also unable to prove that he had rights to the land supported by evidence that was valid according to the law. Therefore, based on the principle of evidence in civil procedure law, the judge declared the plaintiff's lawsuit to be without legal basis and decided in favor of the defendant. This study aims to analyze the legal basis of the Panel of Judges' considerations in resolving overlapping certificate disputes in Decision Number 25/Pdt. G/2023/PN Palu and the form of legal protection based on Government Regulation Number 24 of 1997. Certificate overlap disputes are essentially related to the proof of land rights and the validity of the certificate issuance process. In the decision, the judge rejected the plaintiff's claim because they were unable to prove that there were legal defects in the issuance of the disputed certificate. Based on Government Regulation No. 24 of 1997, a certificate is strong evidence unless proven otherwise. Therefore, legal protection is given to parties who can prove their legal ownership according to registered physical and juridical data. This decision reflects the application of the principle of legal certainty and the burden of proof in the settlement of land disputes.*

Keyword: *Legal Protection, Land Rights, Overlapping Certificates, Court Decisions.*

Abstrak: Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki nilai strategis bagi kehidupan masyarakat, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, negara menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam praktik persoalan sering terjadi adalah terjadinya tumpang Tindih sertipikat, sehingga menimbulkan sengketa dan merugikan pemilik tanah yang beritikad baik. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, tetapi juga berdampak pada terlanggarnya hak-hak pemilik tanah. Oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum yang efektif untuk menjamin kepastian dan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Dalam Putusan Nomor 25/Pdt. G/2023/Pn Palu Perlindungan hukum yang diberikan oleh hakim melalui putusan adalah memberikan perlindungan hukum kepada pihak tergugat dengan menolak gugatan penggugat. Penolakan tersebut didasarkan pada pertimbangan hakim, bahwa penggugat tidak mampu membuktikan secara sah dan meyakinkan mengenai ketidakabsahan sertipikat yang disengketakan. Selain itu, penggugat juga tidak dapat membuktikan bahwa dirinya memiliki hak atas tanah yang didukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum. Oleh karena itu, berdasarkan asas pembuktian dalam hukum acara perdata, hakim menyatakan gugatan penggugat tidak beralasan hukum dan memutuskan untuk memenangkan pihak tergugat. Dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa tumpang Tindih sertipikat pada Putusan Nomor 25/Pdt. G/2023/PN Palu serta bentuk perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sengketa tumpang Tindih sertipikat pada dasarnya berkaitan dengan pembuktian hak atas tanah dan keabsahan proses penerbitan sertipikat. Dalam putusan tersebut, hakim menolak gugatan penggugat karena tidak mampu membuktikan adanya cacat hukum dalam penerbitan sertipikat yang disengketakan. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan alat bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang dapat membuktikan kepemilikan haknya secara sah menurut data fisik dan data yuridis yang terdaftar. Putusan ini mencerminkan penerapan asas kepastian hukum dan beban pembuktian dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Atas Tanah, Tumpang Tindih Sertipikat, Putusan Pengadilan

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat karena berkaitan dengan aspek ekonomi, sosial, dan hukum (Boedi. 2008). Oleh karena itu, negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan (Urip. 2014).

Namun dalam praktiknya, sistem pendaftaran tanah belum sepenuhnya mampu mencegah terjadinya permasalahan pertanahan, salah satunya berupa tumpang Tindih sertipikat hak atas tanah (Riant. 2014). Tumpang Tindih sertipikat terjadi ketika lebih dari satu sertipikat diterbitkan atas objek tanah yang sama, sehingga menimbulkan klaim kepemilikan ganda. Kondisi ini menyebabkan hilangnya kepastian hukum dan menempatkan pemilik tanah yang beritikad baik pada posisi yang dirugikan, baik secara materiil maupun immaterial (Philipus. 1987).

Permasalahan tumpang Tindih sertipikat umumnya disebabkan oleh kelemahan administrasi pertanahan, kesalahan pengukuran, ketidaktelitian dalam verifikasi data fisik dan data yuridis, serta kelalaian pejabat pertanahan dalam proses penerbitan sertipikat (Urip. 2015). Padahal, sertipikat hak atas tanah pada dasarnya merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Apabila terjadi tumpang Tindih sertipikat, tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum menjadi tidak tercapai. .

Sengketa tumpang Tindih sertipikat sering kali berujung pada penyelesaian melalui jalur peradilan perdata (Sudikno. 2006). Salah satu contohnya dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 25/Pdt. G/2023/PN. Palu, yang melibatkan sengketa kepemilikan tanah akibat dugaan tumpang Tindih sertipikat antara Penggugat dan para Tergugat. Dalam perkara tersebut, Penggugat mendalilkan adanya tumpang Tindih sertipikat dan perbuatan melawan hukum, namun Majelis Hakim menolak gugatan seluruhnya dengan pertimbangan bahwa dalil dan alat bukti yang diajukan tidak cukup membuktikan adanya cacat administrasi maupun perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan.

Putusan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan sertipikat yang terbit lebih dahulu tidak serta-merta menjamin kemenangan pihak yang mengajukan gugatan (Urip. 2014). Pembuktian yang kuat, kejelasan data fisik dan data yuridis, serta terpenuhinya unsur-unsur hukum menjadi faktor penentu dalam perlindungan hukum terhadap pemilik tanah (Satjipto. 2000). Dari Uraian diatas dikemukakan bahwa yang menjadi permasalahannya adalah bagaimana pertimbangan hukum oleh majelis hakim dalam menyelesaikan sengketa tumpang Tindih sertipikat dalam putusan nomor 25/pdt. g/2023/pn. palu serta bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang dirugikan akibat tumpang Tindih sertipikat berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, menitik beratkan pada pengkajian norma-norma hukum positif yang berlaku serta penerapannya dalam praktik peradilan (Peter. 2017). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pelaksana di bidang pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan perlindungan hukum pemegang hak (Boedi. 2008).

Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 25/Pdt. G/2023/PN. Palu sebagai dasar analisis terhadap penerapan hukum dalam sengketa tumpang Tindih sertipikat. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang tidak mengikat secara langsung, namun memberikan penjelasan, interpretasi, atau komentar atas bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini di peroleh melalui, Literatur tentang hukum agraria Indonesia, Jurnal hukum atau artikel ilmiah yang membahas tumpeng Tindih dan Perlindungan Hukum (Soerjono. 2010). Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan menjadi dasar dalam penelitian atau penegakan hukum. Bahan hukum ini menjadi dasar utama dalam penelitian hukum normatif, karena memuat aturan, norma, dan putusan yang dijadikan pedoman dalam menganalisis suatu permasalahan hukum.

Selanjutnya data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif, Data yang telah dikumpulkan selanjutnya dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif, dengan menguraikan fakta hukum dan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan, kemudian mengaitkannya dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan dan teori perlindungan hukum untuk menjawab permasalahan penelitian (Sudikno. 2006). Selanjutnya analisis tersebut digunakan untuk menarik Kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A). Pertimbangan Hukum Oleh Majelis Hakim Dalam Menyelesaikan Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Dalam Putusan Nomor 25/Pdt. G/2023/Pn

Pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim merupakan dasar rasional dan yuridis yang digunakan hakim dalam memutus suatu perkara berdasarkan fakta hukum dan ketentuan hukum yang berlaku. Pertimbangan hukum dapat dipahami sebagai alasan-alasan hukum yang disusun secara sistematis untuk menjelaskan hubungan antara peristiwa konkret yang terbukti di persidangan dengan norma hukum yang diterapkan, sehingga putusan hakim memiliki legitimasi hukum dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah (Sudikno. 2010)

Dalam perspektif teori hukum, pertimbangan hukum mencerminkan peran aktif hakim sebagai penegak hukum dan keadilan, bukan sekadar pelaksana undang-undang secara tekstual. Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat agar putusan yang dihasilkan tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan substantif.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim diawali dengan penilaian terhadap fakta hukum, yaitu fakta-fakta yang dinyatakan terbukti berdasarkan alat bukti yang sah menurut hukum acara. Fakta hukum menjadi fondasi utama dalam pengambilan putusan karena hakim terikat pada asas pembuktian yang menyatakan bahwa pihak yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa hukum wajib membuktikannya. Oleh karena itu, hanya fakta yang terungkap secara sah di persidangan yang dapat dijadikan dasar pertimbangan (R. Subekti. 2008)

Setelah fakta hukum ditetapkan, hakim melakukan kualifikasi hukum dengan menempatkan fakta tersebut ke dalam norma hukum yang relevan. Proses ini merupakan bagian dari penemuan hukum (*rechtsvinding*), di mana hakim menafsirkan peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan doktrin hukum guna menilai apakah unsur-unsur hukum yang dipersyaratkan telah terpenuhi. Pada tahap ini, pertimbangan hukum hakim berfungsi menjembatani antara fakta empiris dan norma hukum yang bersifat abstrak (Achmad. 2012).

Majelis Hakim dalam pertimbangannya mempertimbangkan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagai tujuan hukum. Pertimbangan ini diperlukan agar putusan tidak hanya benar secara normatif, tetapi juga adil dan bermanfaat bagi para pihak serta masyarakat. Dengan demikian, pertimbangan hukum menjadi instrumen penting dalam mewujudkan keadilan substantif melalui putusan pengadilan (Gustav. 1949)

Hubungan hukum dengan putusan pada dasarnya tidak dapat dipisahkan, karena putusan hakim merupakan bentuk konkret dari bekerjanya hukum dalam hubungan sosial yang telah mengalami konflik. Secara teoritis, hubungan hukum dipahami sebagai suatu hubungan antara dua subjek hukum atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban yang dilindungi serta diakui oleh hukum, sehingga apabila hak atau kewajiban tersebut dilanggar, negara melalui lembaga peradilan berwenang untuk campur tangan (r. soeroso. 2011). Dengan demikian, hubungan hukum menjadi dasar faktual dan normatif bagi lahirnya suatu perkara yang kemudian diperiksa dan diputus oleh hakim.

Dalam konteks peradilan, putusan hakim didefinisikan sebagai pernyataan resmi hakim yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara, yang berisi penyelesaian sengketa berdasarkan hukum yang berlaku. Putusan tidak lahir dalam ruang hampa, melainkan merupakan respons yuridis terhadap hubungan

hukum yang telah terganggu, dipersengketakan, atau diperselisihkan oleh para pihak. Oleh karena itu, hubungan hukum menjadi titik awal sekaligus objek yang dinilai dalam proses pembuktian dan pertimbangan hukum oleh majelis hakim

Secara teoritis, para ahli hukum perdata menjelaskan bahwa hakim dalam menjatuhkan putusan harus terlebih dahulu mengidentifikasi apakah benar telah terjadi hubungan hukum antara para pihak, bagaimana sifat hubungan hukum tersebut, serta norma hukum apa yang mengaturnya. Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa tanpa adanya hubungan hukum yang jelas, maka tidak ada dasar bagi hakim untuk memberikan perlindungan hukum melalui putusan (Sudikno. 2010). Artinya, hubungan hukum berfungsi sebagai fondasi yuridis yang menentukan ada atau tidaknya hak gugat serta legitimasi para pihak dalam perkara.

Hubungan hukum juga menentukan arah dan isi putusan hakim. Dalam perkara perdata, misalnya, hubungan hukum kontraktual akan membawa hakim untuk menilai keabsahan perjanjian, pemenuhan prestasi, serta akibat hukum dari wanprestasi. Sebaliknya, dalam hubungan hukum kebendaan, hakim akan menitikberatkan pertimbangannya pada status hak, alas hak, dan perlindungan terhadap pemegang hak yang beritikad baik. Dengan demikian, putusan hakim pada hakikatnya merupakan bentuk konkret penegasan, pemulihan, atau penghapusan hubungan hukum tertentu sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Dari sudut pandang teori kepastian hukum, hubungan hukum dan putusan memiliki keterkaitan erat karena putusan hakim berfungsi memberikan kejelasan dan kepastian atas hubungan hukum yang sebelumnya tidak pasti atau disengketakan. Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum harus memberikan kepastian agar hubungan hukum dalam masyarakat tidak berada dalam keadaan menggantung.

Putusan hakim berperan sebagai alat negara untuk mengakhiri ketidakpastian tersebut dengan menetapkan bagaimana hubungan hukum para pihak seharusnya dipahami dan dijalankan. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa hubungan hukum merupakan sebab yuridis lahirnya sengketa, sedangkan putusan hakim merupakan akibat hukum sekaligus solusi normatif atas sengketa tersebut. Hubungan hukum memberi substansi yang dinilai oleh hakim, sementara putusan memberi kekuatan mengikat dan memaksa atas penilaian tersebut. Keduanya saling terkait secara fungsional dan sistemik dalam rangka mewujudkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum.

Tumpang Tindih sertipikat tanah pada hakikatnya merupakan manifestasi dari ketidakteraturan administrasi pertanahan yang berimplikasi pada terganggunya kepastian hukum atas hak atas tanah. Secara konseptual, tumpang Tindih sertipikat dapat didefinisikan sebagai keadaan di mana dua atau lebih sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang terhadap objek tanah yang sama, baik secara keseluruhan maupun sebagian, sehingga menimbulkan klaim hak yang saling bertentangan. Keadaan ini menunjukkan adanya disharmoni antara data fisik dan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah.

alam perspektif teori hukum agraria, terjadinya tumpang Tindih tidak dapat dilepaskan dari karakter sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia. Boedi Harsono menjelaskan bahwa sistem pendaftaran tanah nasional bertujuan memberikan kepastian hukum melalui pencatatan data fisik dan data yuridis tanah, namun sistem tersebut tidak bersifat mutlak apabila data yang dijadikan dasar pendaftaran mengandung cacat administratif atau kesalahan faktual (Boedi. 2008). Dengan demikian, sertipikat sebagai alat bukti hak yang kuat tetap membuka kemungkinan untuk digugat apabila terbukti lahir dari proses yang tidak sah.

Secara yuridis, tumpang Tindih sertipikat kerap terjadi akibat lemahnya verifikasi terhadap alas hak yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah. Alas hak yang tidak jelas, tidak lengkap, atau bahkan palsu dapat lolos dalam proses administrasi apabila tidak

diimbangi dengan penelitian yang cermat oleh kantor pertanahan. Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum administrasi pertanahan menuntut adanya kecermatan prosedural, karena setiap kelalaian administratif berpotensi melahirkan konflik hukum di kemudian hari. tumpang Tindih sertipikat merupakan akibat langsung dari kegagalan negara menjalankan fungsi pengawasan dan pengendalian administrasi pertanahan secara optimal.

Sudut pandang sosiologis-yuridis, tumpang Tindih juga dapat terjadi karena perbedaan persepsi dan penguasaan fisik tanah di masyarakat yang tidak segera didaftarkan. Tanah yang dikuasai secara turun-temurun tanpa pendaftaran formal sering kali menjadi objek klaim ganda ketika kemudian didaftarkan oleh pihak lain dengan dasar penguasaan administratif. Hal ini menunjukkan bahwa ketidaksinkronan antara penguasaan fisik dan pengakuan yuridis menjadi salah satu faktor utama terjadinya tumpang Tindih sertipikat (Urip. 2010)

Dalam kerangka hukum positif, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Namun, apabila proses pengumpulan dan pengolahan data pendaftaran dilakukan secara tidak akurat, maka tujuan normatif tersebut justru tidak tercapai. Maria S. W. Sumardjono menekankan bahwa pendaftaran tanah bukan sekadar prosedur administratif, melainkan instrumen perlindungan hukum yang mensyaratkan kejujuran data dan profesionalisme aparatur. Oleh karena itu, tumpang Tindih sertipikat merupakan indikasi kegagalan sistemik dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Secara normatif-analitis dapat disimpulkan bahwa terjadinya tumpang Tindih sertipikat merupakan hasil dari kombinasi antara kelemahan administrasi pertanahan, ketidakcermatan dalam verifikasi alas hak, serta ketidaksesuaian antara penguasaan fisik dan pencatatan yuridis tanah. Keadaan ini tidak hanya merugikan pemegang hak yang beritikad baik, tetapi juga mencederai prinsip kepastian hukum yang menjadi tujuan utama hukum pertanahan nasional.

Pada dasarnya, sengketa tumpang Tindih sertipikat muncul sebagai akibat tidak optimalnya sistem pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Meskipun pendaftaran tanah bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak, dalam praktik masih sering ditemukan penerbitan lebih dari satu sertipikat atas objek tanah yang sama. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan mendorong para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui lembaga peradilan. Dalam konteks tersebut, hakim memiliki peran penting untuk menilai keabsahan sertipikat dan menentukan pihak yang paling berhak secara hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Boedi . 2010).

Dalam memeriksa sengketa tumpang Tindih sertipikat, Majelis Hakim terlebih dahulu berpedoman pada prinsip bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, namun bukan alat bukti yang bersifat mutlak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa kekuatan sertipikat bergantung pada kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, Apabila terdapat dua sertipikat atas objek tanah yang sama, hakim wajib menilai lebih lanjut proses penerbitan sertipikat tersebut serta pembuktian yang diajukan oleh para pihak.

Dalam Putusan Nomor 25/Pdt. G/2023/PN Palu, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat dan Para Tergugat sama-sama memiliki sertipikat hak milik yang sah secara formal. Penggugat mendasarkan klaim kepemilikannya pada Sertipikat Hak Milik Nomor 225/Tatura/1981 yang kemudian diterbitkan sertipikat

pengganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 03158/Lolu Selatan/2020, sedangkan Para Tergugat mendasarkan kepemilikan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 817/Tatura/1987. Adanya dua sertipikat ini menunjukkan bahwa perkara *a quo* bukan semata-mata karena sengketa penguasaan tanah, melainkan sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat dugaan tumpang Tindih sertipikat (Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 25/Pdt. G/2023/PN Palu).

Untuk memastikan kebenaran dalil para pihak, Majelis Hakim menilai hasil pengukuran ulang yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu. Berdasarkan Berita Acara Pengukuran Ulang tanggal 23 November 2020, terbukti secara faktual bahwa terdapat tumpang Tindih tanah seluas kurang lebih 121 m² antara sertipikat milik Penggugat dan sertipikat milik Para Tergugat. Namun, Majelis Hakim menegaskan bahwa fakta tumpang Tindih tersebut tidak serta-merta membuktikan adanya cacat administrasi atau cacat yuridis dalam penerbitan sertipikat milik Para Tergugat.

Meskipun sertipikat Penggugat terbit lebih dahulu, Majelis Hakim berpendapat bahwa sertipikat yang terbit kemudian tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang diperolehkan, dengan itikad baik dan tidak terbukti adanya kesalahan prosedur dalam penerbitannya. Pertimbangan ini sejalan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat yang beritikad baik. Dalam perkara ini Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan secara meyakinkan bahwa sertipikat milik Para Tergugat diterbitkan secara melawan hukum atau mengandung cacat administrasi.

Selain itu, terhadap dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi secara kumulatif. Sengketa yang terjadi lebih tepat dipahami sebagai sengketa keperdataan mengenai kepemilikan dan batas objek tanah, bukan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat secara sengaja. Oleh karena itu, dalil perbuatan melawan hukum tidak dapat dibenarkan secara hukum.

Berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam amar putusannya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Putusan ini menunjukkan bahwa dalam sengketa tumpang Tindih sertipikat, hakim menitik beratkan pada pembuktian keabsahan sertipikat, proses penerbitannya, serta penerapan asas kepastian hukum dan itikad baik, bukan semata-mata pada urutan waktu penerbitan sertipikat.

Majelis Hakim menempatkan kebenaran materiil sebagai dasar utama dalam menyelesaikan sengketa tumpang Tindih sertipikat. Hakim tidak semata-mata berpegang pada keberadaan sertipikat sebagai bukti formal, melainkan menguji secara mendalam riwayat perolehan hak, kesesuaian prosedur administrasi pertanahan, serta fakta penguasaan di lapangan. Ketika terbukti bahwa salah satu sertipikat terbit tanpa dasar yang sah atau bertentangan dengan hak yang telah lebih dahulu ada, maka sertipikat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Putusan ini sekaligus menegaskan bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan hanya dapat diwujudkan apabila penerbitan sertipikat dilakukan secara cermat dan sesuai ketentuan, serta bahwa perlindungan hukum harus diberikan kepada pihak yang secara sah dan nyata memiliki hak atas tanah yang disengketakan.

Menurut analisis, pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam sengketa tumpang Tindih sertipikat pada Putusan Nomor 25/Pdt. G/2023/PN pada hakikatnya berangkat dari kewajiban hakim untuk menemukan kepastian hukum mengenai siapa pemilik hak atas tanah yang sah. Sengketa tumpang Tindih sertipikat merupakan sengketa perdata yang kompleks karena masing-masing pihak sama-sama memiliki sertipikat yang

secara formal merupakan alat bukti hak atas tanah. Oleh karena itu, hakim tidak dapat hanya mendasarkan pertimbangannya pada keberadaan sertipikat semata, melainkan harus menilai secara menyeluruh proses penerbitan sertipikat dan fakta penguasaan tanah yang sebenarnya.

Dalam perkara tumpang Tindih sertipikat, Majelis Hakim terlebih dahulu menempatkan perkara tersebut sebagai sengketa keperdataan yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri. Hal ini sejalan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah yang melibatkan klaim antar subjek hukum merupakan ranah hukum perdata (Ibid. 58). Dengan demikian, kewenangan hakim dalam perkara ini adalah menentukan pihak yang secara hukum paling berhak atas objek tanah yang disengketakan.

Pertimbangan hukum yang menjadi fokus utama Majelis Hakim adalah kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah. Sertipikat menurut hukum agraria Indonesia merupakan alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak. Boedi Harsono menjelaskan bahwa sertipikat dapat dibuktikan sebaliknya apabila terbukti mengandung cacat hukum, baik cacat prosedur maupun cacat substansi dalam proses penerbitannya (Ibid. 473). Oleh karena itu, hakim berwenang menilai apakah sertipikat yang diajukan para pihak diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut analisi, Majelis Hakim juga mempertimbangkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah. Namun, kekuatan tersebut tetap harus diuji dengan alat bukti lain. Hal ini sejalan dengan pandangan Urip Santoso yang menegaskan bahwa dalam sengketa tumpang Tindih sertipikat, hakim wajib mencocokkan sertipikat dengan buku tanah, surat ukur, dan fakta penguasaan di lapangan (Ibid. 215).

Majelis Hakim dalam pertimbangannya juga menilai unsur itikad baik para pihak. Itikad baik merupakan prinsip fundamental dalam hukum perdata dan hukum agraria. Menurut Subekti, itikad baik harus dimaknai sebagai sikap jujur, terbuka, dan tidak bertentangan dengan kepatutan dalam memperoleh suatu hak. Dalam sengketa tumpang Tindih sertipikat, pihak yang memperoleh sertipikat melalui prosedur yang sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada tanah tersebut patut memperoleh perlindungan hukum.

Pertimbangan hakim juga mencakup penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat yang beritikad baik dan telah menguasai tanah selama lima tahun tanpa adanya keberatan dari pihak lain. Menurut Boedi Harsono, ketentuan ini merupakan penerapan asas rechtsverwerking yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan menghentikan sengketa pertanahan yang berkepanjangan (Ibid. 499). Oleh karena itu, hakim cenderung memberikan perlindungan kepada pihak yang memenuhi unsur itikad baik dan penguasaan nyata atas tanah.

Dalam analisis, Majelis Hakim juga mempertimbangkan alat bukti lain di luar sertipikat, seperti riwayat perolehan tanah, surat alas hak, keterangan saksi, dan hasil pemeriksaan setempat. Pemeriksaan setempat memiliki arti penting karena memungkinkan hakim melihat langsung objek sengketa dan memastikan kesesuaian antara data dalam sertipikat dengan kondisi faktual di lapangan. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa pemeriksaan setempat merupakan sarana bagi hakim untuk memperoleh keyakinan yang objektif terhadap objek sengketa (Sudikno. 2006).

Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara ini juga mencerminkan penerapan asas kepastian hukum dan keadilan substantif. Hakim tidak hanya berperan sebagai penerap undang-undang secara tekstual, tetapi juga sebagai penegak keadilan yang

harus mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat. Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa hakim tidak boleh menjadi corong undang-undang semata, melainkan harus menggali nilai-nilai keadilan yang hidup dalam Masyarakat. Prinsip ini tampak dalam pendekatan hakim yang menilai fakta secara menyeluruh (Satjipto. 2009).

Majelis Hakim juga secara tegas mempertimbangkan adanya kemungkinan kesalahan administrasi pertanahan sebagai penyebab terbitnya sertipikat ganda. Dalam konteks ini, pemilik tanah yang beritikad baik tidak seharusnya menanggung akibat dari kelalaian aparatur negara. Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa negara memiliki kewajiban memberikan perlindungan hukum kepada warga negara apabila haknya dirugikan akibat tindakan atau kelalaian pemerintah.

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, peneliti berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 25/Pdt. G/2023/PN pada prinsipnya telah mencerminkan upaya untuk menyeimbangkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Dengan menilai keabsahan sertipikat, itikad baik para pihak, serta fakta penguasaan tanah, hakim berusaha memastikan bahwa putusan yang dijatuhkan benar-benar memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang paling berhak secara hukum dan fakta (Boedi. 2008).

A). B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Dirugikan Akibat Tumpang Tindih Sertipikat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Perlindungan hukum secara umum dapat dipahami sebagai upaya yang diberikan oleh hukum untuk melindungi kepentingan subjek hukum agar hak-haknya tidak dilanggar serta memperoleh jaminan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Perlindungan hukum merupakan konsekuensi dari negara hukum (rechtstaat), di mana setiap tindakan negara maupun hubungan antarwarga negara harus berlandaskan hukum dan dapat dipertanggung jawabkan secara yuridis (Jimly. 2010). Hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat pengatur, tetapi juga sebagai sarana perlindungan terhadap potensi kesewenang-wenangan yang dapat merugikan individu.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah sebagai pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain (Satjipto. 2014). Definisi ini menegaskan bahwa hukum tidak hanya bersifat represif, tetapi juga preventif dalam melindungi hak-hak warga negara. Dalam bidang pertanahan, perlindungan hukum diarahkan untuk memastikan agar setiap hak atas tanah yang diperoleh secara sah mendapatkan pengakuan dan jaminan dari negara, khususnya melalui mekanisme pendaftaran tanah. Sejalan dengan pandangan tersebut, Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (Philipus. 1987). Hadjon membedakan perlindungan hukum ke dalam dua bentuk, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa atau pelanggaran hak, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa dan memulihkan hak yang telah dilanggar (Ibid. 38).

Pemilik tanah sebagai subjek hukum adalah orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan (Boedi. 2008). Hak atas tanah tersebut harus dibuktikan secara yuridis melalui sertipikat yang diterbitkan oleh negara. Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang memiliki kekuatan hukum dan menjadi dasar pengakuan kepemilikan seseorang atas tanah. Dengan demikian, kedudukan pemilik tanah yang memiliki sertipikat berada dalam perlindungan hukum yang diberikan oleh negara.

Kerugian yang dialami pemilik tanah akibat tumpang Tindih sertipikat merupakan akibat hukum yang timbul karena adanya pelanggaran atau kesalahan dalam administrasi pertanahan (R. Subekti. 2003). Kerugian tersebut dapat berupa kehilangan penguasaan tanah, terganggunya hak untuk memanfaatkan tanah, maupun timbulnya ketidakpastian hukum. R. Subekti menyatakan bahwa kerugian adalah akibat dari suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan penderitaan bagi pihak lain. Oleh karena itu, pemilik tanah yang dirugikan akibat tumpang Tindih sertipikat berhak memperoleh perlindungan hukum (Ibid. 480).

Tumpang Tindih sertipikat dalam hukum pertanahan dapat dipahami sebagai suatu keadaan di mana terdapat dua atau lebih sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan atas satu objek tanah yang sama, baik secara keseluruhan maupun sebagian, sehingga menimbulkan konflik mengenai siapa pemegang hak yang sah (Boedi. 2008). Keadaan ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena masing-masing sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang sama sebagai tanda bukti hak atas tanah. Akibatnya, pemilik tanah yang beritikad baik dapat mengalami kerugian, baik secara materiil maupun immateriil, karena haknya atas tanah menjadi dipersoalkan secara hukum.

Menurut Boedi Harsono, tumpang Tindih sertipikat merupakan cerminan dari belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah yang seharusnya menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Ia menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah yang tidak dilaksanakan secara cermat dan menyeluruh berpotensi menimbulkan kesalahan dalam penetapan subjek dan objek hak atas tanah. Dengan demikian, tumpang Tindih sertipikat bukan semata-mata kesalahan pemilik tanah, melainkan juga berkaitan erat dengan kelemahan administrasi pertanahan yang diselenggarakan oleh negara (Ibid. 2014).

Pendapat senada dikemukakan oleh Urip Santoso yang menyatakan bahwa tumpang Tindih sertipikat terjadi apabila dalam proses pendaftaran tanah tidak dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis secara benar dan akurat. Menurutnya, pendaftaran tanah yang tidak didukung oleh data yang valid akan membuka peluang terjadinya penerbitan sertipikat baru di atas tanah yang sebenarnya telah bersertipikat. Kondisi ini menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan karena adanya lebih dari satu alat bukti hak atas tanah yang sama-sama sah secara formal.

Tumpang Tindih sertipikat juga dapat dipahami sebagai bentuk kegagalan sistem hukum dalam memberikan perlindungan hukum yang optimal kepada pemilik tanah. Satjipto Rahardjo memandang bahwa hukum seharusnya berfungsi sebagai sarana perlindungan kepentingan masyarakat, termasuk dalam hal kepemilikan tanah. Apabila sertipikat sebagai produk hukum justru menimbulkan konflik, maka hal tersebut menunjukkan bahwa tujuan hukum untuk menciptakan kepastian dan keadilan belum sepenuhnya tercapai.

Terjadinya tumpang Tindih sertipikat umumnya disebabkan oleh beberapa faktor utama yang saling berkaitan. Salah satu penyebab utama adalah lemahnya sistem administrasi pertanahan, khususnya dalam hal pengukuran dan pemetaan tanah. Kesalahan dalam penentuan batas-batas tanah sering kali mengakibatkan satu bidang tanah tercatat lebih dari satu kali dalam peta pendaftaran tanah. Hal ini diperparah dengan kurangnya koordinasi antara data peta dan data yuridis yang tersimpan dalam buku tanah.

Selain itu, tumpang Tindih sertipikat juga dapat terjadi akibat kurangnya penelitian riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat. Boedi Harsono menjelaskan bahwa penelitian riwayat tanah merupakan tahap penting untuk memastikan bahwa tanah yang akan didaftarkan tidak sedang menjadi objek hak pihak lain. Apabila tahapan ini diabaikan atau dilakukan secara tidak cermat, maka sertipikat dapat diterbitkan di atas tanah yang sebenarnya telah bersertipikat sebelumnya, sehingga menimbulkan tumpang Tindih hak.

Faktor lain yang menyebabkan terjadinya tumpang Tindih sertipikat adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Banyak pemilik tanah yang tidak segera mendaftarkan tanahnya atau tidak menjaga dokumen kepemilikan dengan baik. Menurut Urip Santoso, keterlambatan pendaftaran tanah membuka peluang bagi pihak lain untuk mengajukan permohonan sertipikat atas tanah yang sama(Urip. 2010). Kondisi ini sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang beritikad tidak baik untuk memperoleh keuntungan secara melawan hukum.

Di samping itu, tumpang Tindih sertipikat juga dapat disebabkan oleh adanya penyalahgunaan wewenang atau kelalaian aparat pertanahan. Aparat yang tidak profesional atau tidak teliti dalam memeriksa data fisik dan yuridis dapat menerbitkan sertipikat tanpa dasar hukum yang kuat. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa apabila kerugian warga negara timbul akibat tindakan atau kelalaian aparat, maka negara dapat dimintai pertanggungjawaban hukum (Philipus. 1987). Hal ini menunjukkan bahwa tumpang Tindih sertipikat tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab negara sebagai penyelenggara pendaftaran tanah.

Tumpang Tindih sertipikat merupakan permasalahan hukum pertanahan yang kompleks dan multidimensional. Permasalahan ini tidak hanya berkaitan dengan kesalahan administratif, tetapi juga dengan lemahnya sistem pendaftaran tanah, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta kurangnya profesionalisme aparat pertanahan. Oleh karena itu, pencegahan dan penyelesaian tumpang Tindih sertipikat memerlukan upaya menyeluruh melalui penegakan hukum yang konsisten dan perbaikan sistem administrasi pertanahan secara berkelanjutan.

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah semakin diperkuat melalui Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan* sertipikat *secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersang-kutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. "*. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa apabila sertipikat diterbitkan secara sah dan pemiliknya menguasai tanah tersebut selama lima tahun tanpa adanya keberatan, maka pihak lain tidak dapat menuntut hak atas tanah tersebut. Ketentuan ini mencerminkan asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemilik tanah yang beritikad baik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh PP No. 24 Tahun 1997 juga bersifat preventif melalui kewajiban penelitian data fisik dan yuridis sebelum sertipikat diterbitkan. Urip Santoso menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang tertib merupakan sarana utama pencegahan sengketa pertanahan. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya diberikan setelah sengketa terjadi, tetapi juga sejak tahap awal pendaftaran tanah.

Apabila tumpang Tindih sertipikat tetap terjadi, pemilik tanah yang dirugikan berhak memperoleh perlindungan hukum secara represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa (Sudikno. 1981). Penyelesaian sengketa tersebut dapat ditempuh melalui jalur administrasi maupun melalui pengadilan. Dalam proses peradilan, sertipikat hak atas tanah menjadi alat bukti utama untuk menentukan siapa pemilik tanah yang sah. Dalam praktik peradilan, hakim akan menilai keabsahan sertipikat berdasarkan prosedur penerbitannya.

Sertipikat yang diterbitkan sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 dan diperoleh dengan itikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum. Sudikno

Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila hukum diterapkan secara konsisten. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pemilik tanah sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur hukum.

Tumpang Tindih sertipikat juga menunjukkan adanya tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Negara melalui Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab menjamin tertib administrasi pertanahan. Apabila terjadi kesalahan penerbitan sertipikat yang menimbulkan kerugian, pemilik tanah berhak menuntut pertanggungjawaban negara sebagai bentuk perlindungan hukum. Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah erat kaitannya dengan asas kepastian hukum dalam hukum agrarian.

Asas kepastian hukum menuntut agar setiap hak atas tanah memiliki kejelasan subjek, objek, dan status hukumnya. PP No. 24 Tahun 1997 dirancang untuk mewujudkan asas tersebut melalui sistem pendaftaran tanah yang transparan dan akuntabel. Dalam perspektif teori hukum, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah tidak terlepas dari tujuan hukum itu sendiri. Gustav Radbruch menyatakan bahwa tujuan hukum meliputi keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan (Gustav. 1975). PP No. 24 Tahun 1997 berupaya mewujudkan ketiga tujuan tersebut melalui pemberian kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemilik tanah yang beritikad baik.

Berdasarkan Pasal 3 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, dapat dibuktikan bahwa pemilik tanah memperoleh perlindungan hukum melalui pendaftaran tanah dan sertipikat hak atas tanah. Ketentuan tersebut menjadi dasar normatif yang menjamin hak pemilik tanah dari gangguan pihak lain. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pemilik tanah memiliki landasan yuridis yang jelas. Perlindungan hukum yang efektif juga menuntut kesadaran hukum dari Masyarakat. Pemilik tanah wajib mendaftarkan tanahnya dan menjaga dokumen kepemilikan dengan baik. Tanpa kesadaran hukum masyarakat, tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum tidak akan tercapai secara optimal.

Dalam perkara sengketa tumpang Tindih sertipikat, pemilik tanah yang lebih dahulu memperoleh hak dan telah mendaftarkan tanahnya pada dasarnya berada dalam posisi sebagai pihak yang patut dilindungi. Sertipikat yang dimiliki merupakan hasil dari proses administrasi negara, sehingga segala risiko kesalahan administrasi seharusnya tidak dibebankan kepada pemegang hak. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Berdasarkan pasal undang-undang kedudukan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, selain itu bermakna bahwa negara bertanggung jawab atas kebenaran data fisik dan data yuridis yang dituangkan dalam sertipikat tersebut.

Putusan Hakim dalam Perkara Nomor 25/Pdt. G/2023Pn. Palu, menolak gugatan yang diajukan oleh penggugat karena penggugat tidak mampu membuktikan secara sah dan meyakinkan adanya cacat hukum terhadap objek yang disengketakan. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menilai bahwa dalil-dalil yang diajukan penggugat tidak didukung oleh alat bukti yang cukup sebagaimana dipersyaratkan dalam hukum acara perdata. Selain itu selama proses persidangan berlangsung, hakim juga menilai bahwa riwayat tanah yang menjadi objek sengketa tidak menunjukkan adanya cacat prosedur maupun cacat substansi dalam penerbitannya. Dengan demikian, karena penggugat tidak dapat membuktikan adanya kecacatan hukum tersebut, maka gugatan dinyatakan tidak beralasan dan patut untuk ditolak.

Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa sertipikat yang dimiliki tergugat diterbitkan melalui prosedur administrasi yang sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan, termasuk proses pengukuran dan pencatatan dalam buku tanah. Karena tidak terbukti adanya pelanggaran prosedur, manipulasi data, atau itikad tidak baik dalam penerbitannya, maka sertipikat tersebut tetap dianggap sebagai alat bukti yang kuat. Sementara itu, dalil penggugat mengenai adanya tumpang Tindih tidak didukung oleh pembuktian yang menunjukkan secara pasti letak, batas, dan luas tanah yang benar-benar bertabrakan secara yuridis.

Keputusan untuk menolak gugatan penggugat tersebut pada dasarnya merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat yang memperoleh haknya melalui mekanisme yang sah dan tercatat secara resmi. Hukum pertanahan memberikan kekuatan pembuktian yang kuat kepada sertipikat guna menjamin kepastian dan stabilitas hak atas tanah. Apabila setiap klaim yang tidak terbukti secara jelas dapat membatalkan sertipikat, maka kepastian hukum akan terganggu dan kepercayaan terhadap sistem pendaftaran tanah akan melemah.

Penolakan gugatan dalam perkara ini bukan semata-mata karena keberadaan sertipikat, tetapi karena tidak terpenuhinya beban pembuktian oleh pihak yang menggugat. Putusan tersebut sekaligus menegaskan bahwa perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang dapat menunjukkan legalitas haknya secara sah, tertib administrasi, dan didukung oleh fakta persidangan yang konsisten, sehingga tercipta kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang dirugikan akibat tumpang Tindih sertipikat merupakan konsekuensi logis dari tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah tidak hanya dimaksudkan sebagai kegiatan administratif semata, tetapi sebagai instrumen hukum negara untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, ketika terjadi tumpang Tindih sertipikat, dapat dikatakan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah tersebut tidak tercapai secara optimal.

Tumpang Tindih sertipikat merupakan bentuk kegagalan administratif yang berdampak langsung pada hak keperdataan pemilik tanah. Sertipikat sebagai produk hukum administrasi seharusnya memberikan rasa aman dan jaminan hukum, namun dalam kondisi tumpang Tindih justru menimbulkan ketidakpastian hukum. Padahal, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum. PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana seharusnya menjadi sarana perlindungan efektif bagi pemilik tanah, khususnya mereka yang memperoleh hak dan sertipikat dengan itikad baik.

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dirugikan akibat tumpang Tindih sertipikat secara normatif tercermin dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Pasal ini menyatakan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan data dalam buku tanah dan surat ukur (Urip. 2010). Menurut analisis peneliti, ketentuan ini memberikan posisi hukum yang kuat bagi pemilik tanah dalam mempertahankan haknya apabila terjadi sengketa, karena sertipikat diakui sebagai alat bukti utama dalam proses pembuktian di pengadilan.

Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan hukum yang lebih konkret kepada pemilik tanah yang beritikad baik. Pasal tersebut menegaskan bahwa apabila suatu sertipikat telah diterbitkan secara sah dan pemegangnya menguasai tanah tersebut dengan itikad baik selama lima tahun tanpa adanya keberatan dari pihak lain, maka pihak lain tidak dapat menuntut hak atas tanah tersebut. Ketentuan ini merupakan bentuk perlindungan hukum represif yang bertujuan menghentikan sengketa pertanahan

yang berkepanjangan dan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah yang dirugikan.

Keberadaan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa pembentuk peraturan telah menyadari potensi terjadinya kesalahan administratif dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, negara memberikan perlindungan kepada pemilik tanah yang beritikad baik agar tidak terus-menerus berada dalam kondisi tidak pasti. Boedi Harsono menyatakan bahwa ketentuan ini mencerminkan penerapan asas rechtsverwerking dalam hukum pertanahan Indonesia, yaitu hapusnya hak untuk menuntut karena sikap diam pihak yang merasa berhak dalam jangka waktu tertentu.

Keberadaan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa pembentuk peraturan telah menyadari potensi terjadinya kesalahan administratif dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, negara memberikan perlindungan kepada pemilik tanah yang beritikad baik agar tidak terus-menerus berada dalam kondisi tidak pasti. Boedi Harsono menyatakan bahwa ketentuan ini mencerminkan penerapan asas rechtsverwerking dalam hukum pertanahan Indonesia, yaitu hapusnya hak untuk menuntut karena sikap diam pihak yang merasa berhak dalam jangka waktu tertentu.

Menurut analisis, dalam praktik masih sering ditemukan penerbitan sertipikat yang tidak didahului oleh penelitian data yang memadai. Hal ini menunjukkan lemahnya pelaksanaan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 di tingkat implementasi. Akibatnya, pemilik tanah yang telah memiliki sertipikat sah justru menjadi pihak yang dirugikan karena munculnya sertipikat lain di atas tanah yang sama. Dalam kondisi demikian, perlindungan hukum tidak cukup hanya bersandar pada norma tertulis, tetapi juga pada konsistensi pelaksanaannya oleh aparat pertanahan.

Peneliti juga menilai bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang dirugikan tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab negara. Negara sebagai penyelenggara pendaftaran tanah memiliki kewajiban untuk menjamin tertib administrasi pertanahan. Apabila tumpang Tindih sertipikat terjadi akibat kelalaian atau kesalahan aparat, maka negara pada prinsipnya harus memberikan perlindungan dan pemulihan hak kepada pemilik tanah yang dirugikan. Pandangan ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon yang menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban negara terhadap warga negara yang haknya dirugikan oleh tindakan pemerintah.

Berdasarkan keseluruhan analisis tersebut, peneliti berpendapat bahwa PP Nomor 24 Tahun 1997 pada dasarnya telah menyediakan kerangka perlindungan hukum yang memadai bagi pemilik tanah yang dirugikan akibat tumpang Tindih sertipikat. Perlindungan tersebut tercermin dalam tujuan pendaftaran tanah, kekuatan pembuktian sertipikat, serta perlindungan terhadap pemilik tanah yang beritikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun, efektivitas perlindungan hukum tersebut sangat bergantung pada konsistensi penerapan dan profesionalisme aparat pertanahan dalam menjalankan ketentuan hukum yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 25/Pdt. G/2023/PN Palu, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan oleh pengadilan masih sangat menitikberatkan pada aspek pembuktian administratif. Majelis Hakim memposisikan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak, sehingga pihak yang menggugat tetap dibebani kewajiban untuk membuktikan adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat tersebut. Pendekatan ini pada satu sisi memberikan kepastian hukum, tetapi pada sisi lain berpotensi mengesampingkan fakta bahwa sengketa tumpang Tindih sertipikat kerap terjadi akibat kesalahan administrasi pertanahan yang berada di luar kendali masyarakat. Berdasarkan perlindungan hukum terhadap pemilik

tanah yang dirugikan akibat tumpang Tindih sertipikat. Dalam perkara a quo, pertimbangan hukum hakim menunjukkan bahwa aspek formal berupa keabsahan sertipikat, kesesuaian data fisik dan data yuridis, serta itikad baik para pihak menjadi faktor utama dalam menentukan pihak yang berhak atas objek sengketa. Meskipun pendekatan ini sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, namun belum sepenuhnya mencerminkan perlindungan hukum yang optimal bagi pemilik tanah yang telah lebih dahulu menguasai dan mendaftarkan tanahnya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum melalui jalur peradilan masih cenderung berorientasi pada kepastian hukum formal dibandingkan keadilan substantif.

Berdasarkan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang dirugikan akibat tumpang Tindih sertipikat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dapat disimpulkan bahwa secara normatif peraturan tersebut telah menyediakan dasar perlindungan hukum melalui pengakuan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat serta perlindungan terhadap pemegang hak yang beritikad baik. Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 pada prinsipnya bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Namun, dalam praktiknya, ketentuan tersebut belum sepenuhnya mampu memberikan pemulihan hak bagi pemilik tanah yang dirugikan akibat kesalahan administrasi pertanahan. Penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang membatasi upaya keberatan dalam jangka waktu lima tahun berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi pemilik tanah yang baru mengetahui adanya tumpang Tindih sertipikat setelah jangka waktu tersebut terlampaui. Oleh karena itu, ketentuan tersebut seharusnya tidak ditafsirkan secara kaku, melainkan secara proporsional dengan tetap mempertimbangkan prinsip keadilan dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan. Perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan tidak seharusnya hanya berhenti pada kepastian hukum formal, tetapi juga harus memberikan perlindungan nyata terhadap hak-hak masyarakat.

REFERENSI

Anwar, Muhammad. “Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat. ” Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 49 No. 2, 2019.

Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN). Kajian Hukum Pertanahan. https://www. bphn. go. id

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 474–485.

Hasan, Abdul. “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia. ” Jurnal Rechtsvinding, Vol. 8 No. 3, 2019.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pendaftaran Tanah. https://www. atrbpn. go. id

Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 93–101.

Nugroho, Bambang. “Peran Hakim dalam Mewujudkan Kepastian dan Keadilan Hukum. ” Jurnal Mimbar Hukum, Vol. 31 No. 2, 2019.

Parlindungan, A. P. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju, 2009, hlm. 56–70.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 19 dan Pasal 32.

Prasetyo, Teguh. “Keadilan Substantif dalam Putusan Hakim Perkara Perdata. ” Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 25 No. 1, 2018.
Putri, Rina Ayu. “Tumpang Tindih Sertipikat sebagai Akibat Kesalahan Administrasi Pertanahan. ” Jurnal Arena Hukum, Vol. 13 No. 1, 2020.
Rahardjo, Satjipto. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 181–190.
Santoso, Urip. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014, hlm. 300–320.
Sari, Diah Ayu. “Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah dalam Sengketa Sertipikat Ganda. ” Jurnal Yuridika, Vol. 35 No. 2, 2020.
Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Pers, 2015, hlm. 13–18.
Sunggono, Bambang. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 41
Sutedi, Adrian. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm. 118–135.
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.