

## Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Terjadi *Overlap* Tanah

I Gde Akhila Rayintama<sup>1</sup>, I Made Udiana<sup>2</sup>

Fakultas Hukum Universitas Udayana, Email: [akhilarayintama@gmail.com](mailto:akhilarayintama@gmail.com)

Fakultas Hukum Universitas Udayana, Email: [udianabali@gmail.com](mailto:udianabali@gmail.com)

### Info Artikel

Masuk : 24 Oktober 2023

Diterima : 8 April 2024

Terbit : 30 April 2024

#### Keywords :

PTSL; *Overlap*; SHM;  
Supreme Court Decision; BPN

#### Kata kunci:

PTSL; *Overlap*; SHM;  
Putusan Mahkamah Agung;  
BPN

#### Corresponding Author:

I Gde Akhila Rayintama, E-mail:  
[akhilarayintama@gmail.com](mailto:akhilarayintama@gmail.com)

#### DOI:

10.24843/AC.2024.v09.i01.p3

### Abstract

*This study was carried out with the aim of understanding the position of SHM on land with certificates issued from PTSL and aims to understand the application of Supreme Court Decision Number 1318/K/Pdt/2017 when land overlap occurs. This research applies normative legal research methods with a focus on studying related legal rules, legal principles, legal concepts, court decisions and legal doctrine using interpretation, description, argumentation and evaluation analysis techniques. The findings from this study are that the SHM for land that was issued previously and the certificate issued from PTSL both have authentic evidentiary power, but what is different is that if the certificate issued has defects, either material defects or formal defects, this will affect the legality of its position. as evidence of ownership or control of land that is not authentic. The results of further research show that the Supreme Court Decision Number 1318/K/Pdt/2017, which has become jurisprudential, can override government regulations in the event of overlapping land on multiple certificates in one land object. Thus, the Supreme Court's decision to this day remains a reference for Judex Pactie in deciding similar cases so that legal certainty and guarantees can be realized.*

### Abstrak

Penelitian ini dilaksanakan bertujuan untuk memahami kedudukan SHM atas tanah dengan sertifikat yang terbit dari pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan bertujuan untuk memahami penerapan Putusan MA Nomor 1318/K/Pdt/2017 ketika terjadi *overlap* tanah. Pada penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif dengan fokus mengkaji aturan-aturan hukum terkait, asas-asas hukum, konsep hukum, putusan pengadilan dan doktrin hukum dengan teknik analisis interpretasi, deksripsi, argumentasi dan evaluasi. Adapun hasil temuan dari penelitian ini adalah SHM atas tanah yang terbit lebih dahulu dan sertifikat yang terbit dari PTSL sama-sama memiliki kekuatan pembuktian yang otentik, tetapi yang membedakan adalah apabila sertifikat yang terbit mengalami kecacatan baik cacat materiil maupun cacat formil maka akan mempengaruhi legalitas kedudukannya sebagai alat bukti kepemilikan atau penguasaan atas tanah yang tidak otentik. Hasil penelitian selanjutnya bahwa Putusan MA



---

1318/K/Pdt/2017 yang menjadi yurisprudensi dapat mengesampingkan Peraturan Pemerintah dalam terjadinya overlap tanah pada sertifikat ganda dalam satu objek tanah. Demikian Putusan Mahkamah Agung tersebut sampai saat ini tetap menjadi rujukan oleh *Judex Factie* dalam memutus perkara serupa sehingga kepastian dan penjaminan hukum dapat terwujud.

---

## I. Pendahuluan

Lapisan bumi terluar yang pada umumnya disebut tanah adalah potensial alam yang dimiliki oleh negara yang diperuntukkan sebesar-sebesarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang termaktub dalam Konstitusi Indonesia, dengan nyata dan tegas mengatur pemberdayaan tanah sebagai sumber daya alam untuk kesejahteraan rakyat, yang mana pengaturan organis mengenai tanah diatur dalam payung hukum pertanahan di Indonesia yakni aturan hukum tentang UUPA, yang selanjutnya disebut UUPA.<sup>1</sup> UUPA pada esensinya mengatur penguasaan dari negara atas tanah yang diberdayakan untuk kesejahteraan rakyat yang mana tanah dapat dimiliki oleh subjek-subjek hukum. hak penguasaan terhadap bidang tanah dari negara kepada subjek hukum kepada *naturlijk person* atau *recht person* hanya meliputi hak-hak pada lapangan ranah privat.<sup>2</sup> Hak-hak untuk kepemilikan dan mengelola tanah dibedakan menjadi hak-hak dengan bentuk-bentuk yang berbeda, seperti: hak milik, HGU, HGB, hak sewa, hak pakai, dan lain sebagainya yang diatur dalam peraturan sejenis. Hak milik adalah hak paling mutlak yang dapat dimiliki oleh rakyat Indonesia yang memiliki status kewarganegaraan Indonesia, sehingga dapat ditegaskan bahwa kepemilikan atas tanah harus mampu memberikan rasa aman dan pasti terhadap objek bidang tanah yang dimiliki oleh pemilik hak tersebut. Hak milik terhadap suatu objek bidang tanah dalam UUPA di bedakan menjadi dua dimensional yakni kepemilikan atas aspek yuridis dan fakta empirisnya.<sup>3</sup>

Kepemilikan atas aspek yuridis adalah kepemilikan atas tanah yang didasarkan dengan kepemilikan bukti autentik terhadap sebidang objek tanah yang disebut dengan SHM sedangkan kepemilikan atas aspek empiris adalah kepemilikan atas objek tanah dilapangan. Objeknya ada dan tegas memiliki pembatas-pembatasnya. Dalam kenyataan kehidupan bermasyarakat tidak jarang terdapat permasalahan-permasalahan atas kepemilikan bidang tanah dimana permasalahan-permasalahan tersebut dapat dikualifikasi meliputi kerancuan kepemilikan hak atas objek sebidang tanah karena terjadinya tumpang tindih atau *overlap*, kerancuan peraturan hukum yang mengatur kepastian hukum terhadap kepemilikan objek sebidang tanah. Kejelasan dan kepastian

---

<sup>1</sup> Rampengan, S. (2023). Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (*Overlapping*) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat. *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(4), hal. 86-87

<sup>2</sup> Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1), hal. 119

<sup>3</sup> Wardani, B. R. S., Rodliyah, R., & Munandar, A. (2023). Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (*Overlapping*) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(1), hal. 97

yuridis terkait kepemilikan hak atas objek sebidang tanah diperoleh melalui mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana telah dimuat secara tegas dalam PP No. 24 Tahun 1997, yang selanjutnya disebut (PP). Pemerintah selaku organ penyelenggara negara memiliki kewajiban untuk melakukan pencatatan administrative mengenai administrasi pertanahan yang secara teknis dilalui dengan mekanisme pendaftaran tanah, pendaftaran tanah tidak saja dilakukan mengacu pada peraturan pemerintah tersebut tetapi terdapat mekanisme lain untuk pendaftaran tanah yang sering disebut dengan PTSL.<sup>4</sup>

PTSL diatur dalam Permen atau Perkap Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN. Tidak jarang dari kegiatan PTSL ini menimbulkan permasalahan terjadinya overlap, hal tersebut terjadi karena waktu penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui PTSL terbilang singkat, sehingga apabila terjadinya *overlap* dengan sertifikat yang telah terbit lebih dahulu pada objek yang sama, sertifikat yang mana sah menjadi kepemilikan yuridis atas bidang tersebut dan bagaimana pemberian jaminan atas rasa aman dan pasti terhadap para pihak terkait yang berhak atas bidang tanah tersebut apabila dalam jangka waktu penerbitan sertifikat telah melebihi jangka waktu 5 tahun, baru terdapat gugatan atau sengketa tanah yang secara tegas termuat pada Peraturan Pemerintah tersebut.

Adapun perbandingan dari penelitian dengan isu hukum serupa yang telah dilaksanakan oleh pengkaji-pengkaji sebelumnya maka pengkajian yang pengkaji lakukan saat ini memiliki pembaharuan isu hukum sebagai bentuk saran atau pembenahan cita hukum kedepan, sehingga kajian ini diberi judul **“Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Terjadinya *Overlap* Tanah”**.

Adapun rumusan masalah yakni: Bagaimana legalitas kedudukan SHM atas tanah dengan sertifikat yang *overlap* melalui PTSL? serta Bagaimana penerapan Putusan Mahkamah Agung 1318/K/Pdt/2017 dalam terjadinya *overlap* tanah?

Penelitian ini dilaksanakan bertujuan untuk menelisik lebih jauh legalitas kedudukan bukti kepemilikan atas objek tanah dalam bentuk SHM dengan SHM yang terbit dari program PTSL pada objek yang sama dan apabila terdapat sengketa pertanahan yang ditimbulkan karena kondisi *overlap*, sertifikat mana yang dimenangkan sebab sertifikat yang terbit pada objek yang sama sama-sama memiliki legalitas yang autentik.

Penelitian ini merupakan pembaharuan topik hukum dari penelitian-penelitian sejenis yang telah diteiti oleh peneliti-peneliti sebelumnya, seperti yang dikemukakan oleh Anak Agung Istri Atu Dewi dan Felix Rocky Wibhawa dengan penelitian yang dilakukan berjudul “Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Yang Sah” pengkajian ini memiliki pokok bahasan mengkaji legalitas kedudukan SHM dan kekuatan pembuktian sertifikat sebagai produk hukum yang sah.<sup>5</sup>

Penelitian ini memiliki kesamaan objek yang diteliti mengenai SHM sebagai bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah, tetapi jika dibandingkan dengan kajian yang pengkaji lakukan saat ini adalah adanya perbedaan mengenai SHM yang terbit melalui

---

<sup>4</sup> Sibuea, H. Y. P. (2016). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(2), hal. 289-290

<sup>5</sup> Wibhawa, F. R., & Dewi, A.A.I.A., (2022). Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan yang Sah. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 7(1), hal. 102

program PTSL pada objek yang sama tetapi dipandang dari aspek produk hukum administrasinya dengan pendekatan asas hukum administrasinya. Lebih lanjut sebagai perbandingan dengan kajian yang pengkaji lakukan saat ini didapatkan pengkajian yang mengangkat isu hukum serupa yang dilakukan oleh Sumriyah, Miftahul Hasanah dan Ayu Lintang Priyan Andari dengan judul “Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah” yang pada pokok bahasannya mengangkat isu hukum perihal bentuk bukti hak lama (letter c) bentuk hak atas kepemilikan suatu objek yang dikeluarkan oleh BPN.

Perbandingan pengkajian yang pengkaji laksanakan saat ini memiliki kesamaan pada alat bukti kepemilikan atas suatu objek tanah, akan tetapi terdapat perbedaan pada poin pendekatan bentuk penerapan Putusan MA yang menjadi acuan dalam penanganan *overlap* pada objek yang sama.<sup>6</sup>

## **2. Metode Penelitian**

Pengkajian isu hukum ini dituangkan dalam bentuk penulisan hukum yang menerapkan mekanisme pengkajian hukum normative. Metode ini diterapkan guna menelaah serta menemukan kejelasan aturan hukum, asas-asas hukum, doktrin serta yurisprudensi.<sup>7</sup> Proses pengkajian ini ditujukan dengan menelaah aturan-aturan yuridis yang berlaku saat ini, dokumen-dokumen hukum yang terkait terhadap isu hukum yang diangkat guna menghasilkan argumentasi, ide serta gagasan yang dapat menjadi pisau analisis dalam membahas isu hukum pada kajian ini.<sup>8</sup> Pengkajian hukum normatif ditujukan pada permasalahan norma yang terjadi, dimana pada kajian ini terdapat keambiguan norma dalam Peraturan Pemerintah yang memuat pendaftaran tanah dalam terjadinya lebih dari satu produk hukum SHM yang terbit pada satu objek tanah yang dikaitkan dengan Putusan MA 1318/K/Pdt/2017. Kajian ini menerapkan jenis sumber hukum yang mana sumber-sumber hukum didapatkan dari bahan hukum, dengan bentuk bahan sekunder, primer serta tersier.<sup>9</sup> Kajian ini menganalisa bahan-bahan hukum tersebut melalui teknik deskriptif, interpretasi, argumentatif dan evaluatif.

## **3. Hasil Dan Pembahasan**

### **3.1 Kedudukan SHM Objek Tanah Dengan Sertifikat Yang Terbit Overlap Melalui PTSL**

PP No. 24 pada maknanya Pasal 1 angka 1 menerangkan bahwa pemerintah selaku organ negara melaksanakan pendaftaran tanah secara kontinu dan berlanjut meliputi keseluruhan proses dimulai dari pengolahan, pengumpulan, penyajian dan pembukuan data serta pemeliharaan data tanah baik dalam bentuk daftar maupun peta tanah dan memberikan tanda bukti hak atas suatu objek bidang tanah, di atasnya telah dilekatkan hak atau belum maupun dengan pembebanan hak tertentu di atas bidang tanah. Pendaftaran tanah yang massif, dilaksanakan memiliki tujuan untuk meratanya kepemilikan tanah bagi rakyat Indonesia yang terjamin dan dilindungi secara hukum

---

<sup>6</sup> Andari, A. L. P., Hasanah, M., & Sumriyah, S. (2023). Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, 1(1), hal. 189

<sup>7</sup> Sunggono, B. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum*. PT. RajaGrafindo Persada. h. 41-42.

<sup>8</sup> Suhaimi, (2018). *Problem Hukum dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum Normatif*. *Jurnal Yustitia*, 19(2), hal. 207-208

<sup>9</sup> Ariawan, I. G. K., (2013). *Metode Penelitian Hukum Normatif*. *Kerta Widya: Jurnal Fakultas Hukum Unipas*, 1(1), hal. 28

nasional. Pendaftaran tanah yang telah dilaksanakan akan menghasilkan produk hukum atas kepemilikan terhadap suatu bidang tanah yang dikenal secara umum dengan sertifikat hak milik atau SHM.

Kepemilikan atas suatu hak ternyata tidak terbatas pada bukti sertifikat hak milik saja tetapi terdapat bukti lain seperti: sertifikat HGB, sertifikat HSRS. Perkembangan dimasyarakat Indonesia tidak mengenal sertifikat sebagai bukti satu-satunya kepemilikan atas suatu hak tetapi terdapat bentuk lain yang dapat menandai seseorang memiliki suatu hak atas tanah maupun bangunan, yakni berbentuk girik, letter c, patok d, surat hijau, pipil tanah, rincik serta *eigendom verponding*.<sup>10</sup> Bentuk-bentuk tanda bukti kepemilikan atas suatu hak milik terkuat secara yuridis normative adalah SHM, tetapi diketahui juga mekanisme pendaftaran tanah tidak terbatas pada aturan umum yang termuat dalam PP No. 24 melainkan terdapat teknis lain pendaftaran tanah seperti melalui program PTSL.

PTSL diatur dalam Perkap BPN No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL, pada substansinya mengatur senyatanya PTSL dilaksanakan secara merata dan menyeluruh oleh pemerintah pada beberapa desa atau kelurahan yang dinyatakan masih minimnya pencatatan administrasi pertanahan, mencakup proses pencarian dan pemindaian data-data tanah dalam pendaftaran tanah baik satu objek atau kumpulan-kumpulan objek tanah untuk keperluan pendaftarannya. Ketika PTSL tersebut telah dilakukan maka sama-sama akan menerbitkan satu bukti otentik yakni SHM yang terbit dari PTSL. Program pemerintah melalui PTSL memang membawa dampak positif kepada masyarakat terkait kepastian kepemilikan hak atas sebidang objek tanah. Prinsip dilaksanakannya PTSL memang merupakan satu terobosan pemerintah yang baik tetapi disisi lain PTSL membawa dampak terjadinya kerancuan dan ketidakpastian atas suatu legitimasi kepemilikan terhadap satu bidang tanah seperti: terjadinya sertifikat ganda, overlap pada satu objek tanah baik sebagian maupun menyeluruh.

*Overlap* adalah kondisi dimana terjadinya pada satu objek bidang tanah terbit dua sertifikat yang pada posisinya mengalami *overlap* sebagian maupun menyeluruh.<sup>11</sup> *Overlap* tanah dapat terjadi karena belum adanya penggambaran peta dasar tanah di Kantor BPN, belum adanya pelaporan dari pemilik tanah untuk bidang tanahnya diplotting, dan pada saat pelaksanaan program PTSL pemohon yang mengajukan pensertifikatan atas bidang tanah keliru menunjukkan tanda-tanda batas tanah miliknya sehingga membuka peluang terjadinya *overlap* serta pendataan di Kantor BPN belum rapi dan kurang tersistem dengan baik. Kondisi *overlap* ini membawa ketidakpastian kepada masyarakat yang mengalaminya, tidak ada jaminan akan perlindungan hukum yang diterima sehingga jika ditelisk lebih mendalam apabila kondisi *overlap* ini terjadi karena terbitnya SHM dari program PTSL maka harus ditekankan apakah kekliruan terjadi pada saat proses penerbitan sertifikat tersebut atau adanya penguasaan data empiris yang belum mampu ditelaah secara mendetail oleh BPN selaku organ pemerintah sehingga dapat dinyatakan bahwa sertifikat yang terbit dari PTSL adalah cacat formil yuridis maupun cacat materiil yuridis.

---

<sup>10</sup> Gunawan, I. K. E., Dewi, A. S. L., & Suryani, L. P. (2020). Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Perkara Perdata. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1(2), hal. 358-361

<sup>11</sup> Parsaulian, A. P. (2019). Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan nomor: 24/G/2014/PTUN. BJM). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 5(1), hal. 131

Apabila terbitnya SHM dari program PTSL mengalami cacat formil yuridis atau cacat materiil yuridis maka BPN harus mampu memberikan rasa aman dan pasti terhadap pemilik hak atas sebidang objek tanah yang mengalami *overlap*, dengan melakukan kewenangan untuk memblokir salah satu dari SHM yang mengalami *overlap* bahkan dapat melakukan pembatalan atas suatu SHM tersebut demi menjamin kepastian hukum dari sertifikat.

Sertifikat merupakan produk TUN mengingat BPN adalah Badan TUN yang memiliki legitimasi untuk membuat suatu putusan administrasi tata usaha negara, dapat menerapkan salah satu kewenangannya yang diatur dalam hukum tata administrasi yang dikenal dengan asas *contrarius actus*. Asas hukum tersebut merupakan asas administrasi TUN yang menjelaskan bahwa suatu kebijakan publik yang berbentuk putusan administrasi TUN yang telah dikeluarkan dinilai mengalami cacat formil yuridis atau cacat materiil yuridis dapat dibatalkan, digugurkan bahkan dicabut oleh pejabat yang membuat putusan tersebut.<sup>12</sup> Asas tersebut dimuat dalam hukum administrasi pemerintahan yang menerangkan secara nyata dan tegas suatu produk hukum dalam bentuk putusan administrasi yang dibuat oleh pejabat yang memiliki legitimasi akan hal itu memiliki kemampuan untuk mencabut apabila dinilai putusan tersebut mengalami kecacatan baik cacat pada substansinya, cacat pada proseduralnya maupun cacat wewenang.

Konteks apabila SHM yang terbit dari PTSL mengakibatkan terjadinya *overlap* dan pada saat proses penerbitan sertifikat tersebut BPN menilai adanya cacat prosedur atau cacat substansi maka BPN dapat mencabut atau membatalkan sertifikat tersebut tanpa menunggu terlebih dahulu adanya putusan dari *judex patctie* yang *inckhract*, guna menghindari terjadinya ketidakpastian hukum, sebab secara filosofinya sertifikat terbit pada satu objek bidang tanah harus mampu menjadi tanda atau simbol negara yang mampu memberikan jaminan hukum dan kepastian hukum bagi si pemilik hak tersebut, sehingga dapat disimpulkan legalitas kedudukan SHM atas tanah dengan sertifikat yang terbit dari PTSL sama-sama memiliki kedudukan pembuktian yang sempurna tetapi yang membedakan kekuatan pembuktian kepemilikannya menjadi tidak sempurna adalah kecacatan formil maupun materiil dari sertifikat tersebut yang dapat ditelaah dan pecahkan dengan menerapkan kewenangan pembatalan atau pencabutan oleh BPN dengan kewenangan asas *contrarius actus*, demi menjamin rasa aman dan perlindungan yang dimiliki oleh pemilik hak atas tanah tersebut.

### **3.2 Penerapan Putusan Mahkamah Agung 1318/K/Pdt/2017 Dalam Terjadinya *Overlap* Tanah**

*Overlap* tanah yang terjadi baik sebagian maupun menyeluruh yang diakibatkan oleh terbitnya dua SHM atau lebih pada satu objek bidang tanah yang sama dapat dipastikan menimbulkan kekhawatiran terhadap pihak yang memiliki tanah tersebut karena tidak adanya pemberian jaminan atas rasa aman dan kepastian yang mampu melindungi status kepemilikan dari pemilik objek tanah tersebut. *Overlap* tanah yang terjadi dapat diproyeksikan kemungkinan terjadinya sengketa tanah. Sengketa tanah senantiasa menimbulkan perselisihan ditengah-tengah kehidupan masyarakat perselisihan yang

---

<sup>12</sup> Media Pemerhati Korupsi. (2021). Kenalkan Contrarius Actus, Kajari Kuansing Juga Bentuk Satgas Pembasmi Mafia Tanah. Retrieved from <https://mapikornews.com/daerah/kenalkan-contrarius-actuskajari-kuansing-juga-bentuk-satgas-pembasmi-mafia-tanah>, diakses 22 September 2023.

terjadi menimbulkan berbagai dampak akibat hukum serta mekanisme penanganan sengketa tersebut.<sup>13</sup> Penanganan sengketa pada umumnya dapat dilakukan dengan dua mekanisme pada umumnya yakni melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan perdata maupun pidana dan melalui mekanisme luar pengadilan seperti mediasi.<sup>14</sup> Sengketa tanah yang disebabkan oleh adanya *overlap* pada objek yang sama belum diakomodir dengan jelas pada produk-produk hukum yang mengatur bidang pertanahan. Peraturan Pemerintah tersebut pada esensinya menerangkan masa penerbitan SHM yang melebihi waktu lima tahun setelahnya tidak dapat mengajukan keberatan maupun gugatan apabila para pihak yang berkeberatan tidak mengajukan keberatan pada masa tersebut.

Pengaturan pada pasal tersebut, substansinya memuat bahwa SHM telah terbit atas nama subjek hukum telah melewati masa 5 tahun atau 60 bulan, pihak yang berhak dengan objek tersebut tidak bisa mengajukan klaim atas objek tersebut ke *judex factie*. Persoalan atau permasalahan selanjutnya timbul apabila pada satu objek bidang tanah yang sebenarnya telah dilekatkan hak milik di atasnya namun belum dilaksanakannya *plotting* oleh pemiliknya kemudian terdapat pihak lain dengan itikad tidak baik yang merasa memiliki hak yang sama dengan objek tanah tersebut melakukan pensertifikatan pada objek tersebut melalui program PTSL yang pada akhirnya mengakibatkan terbitnya sertifikat lain yang berdampak terjadinya *overlap*.

Penekanan lebih jauh lagi dapat dicermati bahwa terdapat peristiwa dimana terdapat 2 SHM yang sama-sama ialah produk instansi pemerintah dalam kewenangan ini dilaksanakan oleh BPN. BPN yang dikepalai oleh Kepala Kantor BPN memiliki tanggung jawab akan keseluruhan produk-produk hukum yang dikeluarkannya untuk mampu memberikan rasa menjamin kepastian hukum kepada masyarakat. Perihal terjadinya *overlap* yang klaim atau keberatannya diajukan lebih dari masa 5 tahun setelah sertifikat diterbitkan masih menyisakan kerancuan untuk bentuk perlindungan dan kepastian hukum yang diberikan kepada masyarakat mengingat sertifikat sebagai bukti otentik yang menganut prinsip pembuktian sempurna, dalam hal ini adanya sertifikat ganda yang disebabkan karena *overlap* harus dilaksanakan proses dan mekanisme hukum yang sesuai. Proses dan mekanisme hukum yang dapat ditempuh adalah penyelesaian secara administratif dalam ranah BPN dan melaksanakan upaya di pengadilan yang berwenang.

Upaya hukum dalam ranah BPN apabila terjadi sengketa pertanahan dapat dilakukan dengan pemblokiran dan pembatalan atas produk hukum yang telah dikeluarkan oleh BPN yang secara tegas telah diatur dalam Perkap BPN No. 11 Tahun 2016.<sup>15</sup> Kesalahan prosedural yang bersifat formil maupun materiil (kesalahan prosedur pendaftaran tanah dan objek tanah yang *overlap*) dapat diselesaikan oleh BPN dengan kewenangannya sebagai instansi pemerintah yang menjalankan kewenangan tata usaha negara, sebab dalam hukum administrasi suatu Pejabat TUN dapat memblokir, mencabut, mengganti

---

<sup>13</sup> Wirawan, V. (2020). Sengketa Tanah dan Konflik Tanah: Dampak Munculnya Mafia Tanah. *Jurnal Hukum: Ius Publicum*, 1(10), hal. 103-104.

<sup>14</sup> Dewi, K., & Seraphine, M. (2018). Pengaturan Kewenangan Kementerian Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Dalam Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah (*Doctoral dissertation, Udayana University*), hal. 318

<sup>15</sup> Sahnian, S., Arba, M., & Suhartana, L. W. P. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(3), hal. 440-441

dan membatalkan produk tata usaha yang dibuatnya apabila produk tersebut dianggap cacat substansi, cacat prosedur materiil maupun formil dan kewenangan ini secara tegas dikenal sebagai asas *contrarius actus*. Kenyataan dilapangan BPN tidak jarang melemparkan kesalahan administratif ini kepada pemohon yang keberatan untuk mencabut putusan yang dibuatnya setelah adanya putusan pengadilan yang *inkhract*.

Penyelesaian sengketa tanah yang dilaksanakan diluar BPN atau diajukan kepada *judex factie* yang memiliki kompetensi dalam yurisdiksinya untuk mengadili, memeriksa, memutus perkara-perkara umum. *Judex Factie* yang memiliki kompetensi untuk melaksanakan kewenangannya dalam konteks ini adalah pengadilan negeri yang bertindak untuk memeriksa serta mengadili baik pidana maupun perdata. Perihal terjadinya sengketa tanah yang disebabkan adanya *overlap*, pemohon yang merasa hak hukumnya dirugikan dapat mengajukan keberatan ke *judex factie* untuk dimohonkan keadilan kepada *judex factie*.

Penekanan terhadap persoalan kerancuan pengaturan pada Peraturan Pemerintah esensinya memuat orang atau badan hukum tidak dapat melakukan klaim atas keberatan atau kerugian yang dialaminya apabila telah melewati masa 5 tahun dalam masa penerbitan sertifikat tersebut, lantas bagaimana apabila ada orang atau badan hukum yang mengajukan keberatan setelah lima tahun masa terbit sertifikat tersebut. Maka dengan persolan tersebut peneliti melakukan pengkajian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan yurisprudensi.

Putusan Mahkamah Agung 1318/K/Pdt/2017 yang pada putusannya *judex factie* berpendapat bahwa dalam hal terjadinya sertifikat ganda maka sertifikat yang memiliki kekuatan yang lebih kuat dan sempurna adalah sertifikat yang terbit lebih dahulu.<sup>16</sup> Putusan ini tidak sekali saja menjadi acuan pengadilan dalam memutus perkara yang serupa melainkan tetap menjadi rujukan dan acuan sehingga Putusan Mahkamah Agung ini telah menjadi yurisprudensi dalam perkara serupa.

Kondisi kekaburan norma yang ditimbulkan oleh Pasal 32 ayat 2 PP 24 dapat dikesampingkan oleh Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi yurisprudensi dalam hal terjadinya sengketa *overlap* pada satu objek bidang tanah yang sama. Sengketa *overlap* tanah sering kali menimbulkan ketidakpastian dan ketidakjelasan hukum bagi subyek hukum yang mengalami *overlap* tanah sehingga penting kiranya kepastian hukum dihadirkan untuk mengentaskan persolan ini. Keberadaan yurisprudensi yang esensinya menyatakan bahwa SHM yang terbit terlebih dahulu memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan sertifikat yang terbit setelahnya atau dalam konteks penelitian ini sertifikat yang pertama dapat mengesampingkan sertifikat yang terbit dari program PTSL dapat menjadi penyelesaian atas kerancuan dan ketidakpastian yang terjadi.

Demikian berdasarkan uraian diatas didapatkan garis pokok bahwa putusan Mahkamah Agung yang menjadi yurisprudensi dapat diterapkan dengan mengesampingkan pengaturan pada Pasal 32 ayat 2 PP 24 sehingga persolan kekaburan norma tersebut dapat terakomodir dengan yurisprudensi ini. Penyelesaian permasalahan kekaburan norma ini membawa implikasi hukum bagi pihak-pihak yang

---

<sup>16</sup> Direktori Putusan Mahkamah Agung, 2017, Mahkamah Agung Republik Indonesia, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/92ca5ed83ea7192202988a38483def5a.html>, diakses pada tanggal 25 September 2023.

berkepentingan dengan dipenuhinya rasa pasti dan aman sehingga pemenuhan kepastian hukum dapat terwujud.

#### 4. Kesimpulan

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan terhadap satu bidang objek tanah memiliki legalitas yang diakui oleh negara dan memiliki kedudukan yang mutlak sebagai hak milik, namun dalam hal terjadinya sertifikat ganda yang membawa implikasi overlap tanah maka harus ditelaah sertifikat mana yang mengakibatkan terjadinya masalah tersebut dengan menilai ada atau tidaknya cacat hukum, jika terdapat kecacatan hukum maka dapat diselesaikan dengan asas *contrarius actus* untuk menengahnya. Perihal dari problema sertifikat ganda tersebut menimbulkan sengketa pertanahan maka dapat dituntaskan dengan penyelesaian administratif oleh BPN atau melalui mekanisme *judex factie* yang mana *judex factie* dalam memutus perkara sertifikat ganda agar tetap berpedoman pada putusannya yang telah menjadi yurisprudensi, guna menjaga konsistensi *judex factie* serta sebagai bentuk pemberian kepastian hukum ditengah-tengah problema norma yang terjadi. Putusan Mahkamah Agung 1318/K/Pdt/2017 yang menjadi yurisprudensi dalam menangani perkara sertifikat ganda dalam satu objek bidang tanah, dengan esensi sertifikat yang terbit lebih dahulu mengesampingkan sertifikat yang terbit setelahnya, sehingga yurisprudensi ini dapat mengesampingkan Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 masih mengalami kekaburan norma. Demikian maka kritik maupun saran dari pengkaji adalah BPN selaku organ TUN jangan serta merta melemparkan kepada pemohon yang berkeberatan saja melainkan memulai cita hukum yang inovatif dengan menerapkan kewenangannya secara administratif untuk menjaga marwah dan martabat kelembagaan didepan mata masyarakat dan perlu kiranya untuk dilaksanakan pembaharuan terhadap Peraturan Pemerintah terkait agar mampu mengakomodir perkembangan-perkembangan dimasyarakat.

#### Daftar Pustaka

##### Buku:

Sunggono, B, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada: Jakarta.

##### Jurnal:

Andari, A. L. P., Hasanah, M., & Sumriyah, S. (2023). Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, 1(1). <https://doi.org/10.59581/jhsp-widyakarya.v1i1.387>

Ariawan, I. G. K., (2013). Metode Penelitian Hukum Normatif. *Kerta Widya: Jurnal Fakultas Hukum Unipas*, 1(1). <https://doi.org/10.37637/kw.v1i1.419>

Gunawan, I. K. E., Dewi, A. S. L., & Suryani, L. P. (2020). Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Perkara Perdata. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1(2). <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2549.358-361>

Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1). <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>

Parsaulian, A. P. (2019). Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan nomor: 24/G/2014/PTUN. BJM). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 5(1). <https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.324>

- Rampengan, S. (2023). Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat. *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(4). <https://doi.org/10.572349/civilia.v2i4.904>
- Sahnan, S., Arba, M., & Suhartana, L. W. P. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(3). <https://doi.org/10.29303/ius.v7i3.714>
- Suhaimi, (2018). Problem Hukum dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum Normatif. *Jurnal Yustitia*, 19(2). <http://dx.doi.org/10.53712/yustitia.v19i2.477>
- Wibhawa, F. R., & Dewi, A.A.I.A., (2022). Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan yang Sah . *Acta Comitas: Jurnal Magister Kenotariatan*, 7(1). <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i01.p08>
- Wirawan, V. (2020). Sengketa Tanah dan Konflik Tanah: Dampak Munculnya Mafia Tanah. *Jurnal Hukum: Ius Publicum*, 1(10). <https://doi.org/10.55551/jip.v1i1.74>

**Website Resmi:**

Direktori Putusan Mahkamah Agung, Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017). Retrieved from <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>, diakses pada tanggal 25 September 2023.

**Online :**

Media Pemerhati Korupsi. (2021). *Kenalkan Contrarius Actus, Kajari Kuansing Juga Bentuk Satgas Pembasmi Mafia Tanah*. Retrieved from <https://mapikornews.com/daerah/kenalkan-contrarius-actuskajari-kuansing-juga-bentuk-satgas-pembasmi-mafia-tanah>, diakses pada tanggal 22 September 2023.

**Peraturan Perundang - Undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Jakarta.