

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial tidak akan lepas dari aturan yang mengikat, maka hukum di Indonesia adalah bentuk dari aturan krusial yang hirarkinya tersusun secara sistematis dan mengatur semua kalangan yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi : Negara Indonesia adalah negara hukum. Dimana pada hakikatnya hukum memiliki peran dalam menciptakan sebuah hubungan yang harmonis, tentram dan aman dalam kehidupan masyarakat. Pada dasarnya Negara Republik Indonesia juga merupakan sebagai negara kepulauan yang mana bertumpu pada ketahanan daratan yang sifatnya agraris, masyarakat memiliki hak dan juga kewajiban atas pemanfaatan tanah yang tujuannya guna melangsungkan kehidupan serta menjaga stabilitas ketahanan nasional.¹

Pada masa kini sebagai makhluk sosial, masyarakat pada umumnya memiliki hak-hak atas kebendaan dimana hak kebendaan tersebut merupakan bagian dari hukum Perdata yang mengatur hak-hak individu yang bersifat mutlak. Hak kebendaan masyarakat ini terjadi karena beberapa faktor, yakni karena status sosial dan juga karena kebutuhan serta keperluan, tak sedikit pula kepemilikan akan berpindah karena hibah (pemberian) bahkan karena turun temurun (waris).

¹Prasetyo Aryo Dewandaru (2020) “*Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*”, Jurnal Notarius, Vol. 13 No. 1, hlm. 155.

Dalam perdata hak ini di anggap sah dan di dukung oleh bukti dan saksi yang jelas.²

Fenomena yang kerap terjadi di masyarakat adalah perselisihan antara sesama yang menimbulkan aturan yang berlaku secara menyeluruh, dimana aturan ini berfungsi menjaga keharmonisan dan alat dari terselesaikannya perselisihan tersebut, hukum juga menuai beberapa perseptif yang berbeda, karena banyak pihak yang merasa di rugikan dengan adanya hukum yang tidak mendukung apa yang beberapa orang atau golongan lakukan, karena sudut pandang hukum tidak hanya dari satu sisi, banyak aspek yang di pertimbangkan untuk mencetuskan hukum yang mengatur masyarakat. Permasalahan terkait dengan *Overlapping* biasanya terjadi akibat telah dikeluarkannya sebuah surat keputusan oleh beberapa instansi mengenai obyek tanah yang mengalami tumpang tindih. Tiap sengketa terjadi akibat kurangnya koordinasi yang dilakukan antar instansi penyelenggara yang mengurus mengenai pembebasan tanah dengan kantor pertanahan setempat. Selain itu hal ini juga diakibatkan karena tidak adanya penelitian lapangan lokasi dan kurangnya pengawasan maupun pengelolaan tanah yang dilakukan secara berkala oleh para pemilik tanah tersebut.³

Hukum adalah bentuk kepastian yang sudah di pertimbangkan negara agar mampu menstabilkan kehidupan bernegara. Hukum juga dibagi dan di kelompokkan dalam beberapa bagian, karna untuk mencakup beberapa aspek

²Imelda Martinelli dkk, "*Perpindahan Status Kepemilikan Tanah Yang Tidak Diketahui Oleh Ahli Waris (Berdasarkan Putusan Ma Nomor: 3586 K/Pdt/2020)*", Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora, Vol. 4, No. 3 (2024), hlm.199.

³Nia Kurniati, "*Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*", PT Refika Aditama : Bandung, 2016, hlm.33.

harus di berikan berier agar adanya pengkotakan dalam setiap urgensinya, dan dalam Agraria atau pertanahan hirearki hukum yang mengatur di mulai dari Undang-Undang Dasar 1945 dan di bawah nya adalah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA No. 5 Tahun 1960) yang berbunyi :

"Seluruh wilayah Indonesia adalah Kesatuan Tanah Air dan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional".⁴

Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA menjadi awal bagi tercapainya kepastian hukum dalam lingkup pertanahan. UUPA memperkenalkan macam-macam hak atas tanah baik yang bersifat primer seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, maupun yang bersifat sekunder seperti hak sewa dan hak memungut hasil hutan. Dari adanya macam-macam hak atas tanah tersebut selanjutnya ditentukan cara untuk mencapai suatu kepastian hukum terhadap kepemilikannya.⁵

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 Tanah merupakan permukaan bumi, tanah menjadi tempat hidup semua makhluk hidup yang ada di bumi serta bagi manusia tanah merupakan tempat tinggal dan tempat menjalankan aktivitas sehari-hari. Fungsi tanah itu sendiri sangat krusial karena artiannya sangat penting dalam kehidupan makhluk hidup di muka bumi ini maka tanah sendiri tidak luput dari konteks perdata karena dapat di miliki oleh individu

⁴Urip Santoso," *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*",Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm.50.

⁵Arsiendy Aulia, "*Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian hukum*", Jurnal Recital Review, Vol. 4 No.1 (2022): hlm. 246. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.13364>

yang ada di atasnya. Di Indonesia sendiri tanah dapat di bedakan kepemilikannya yang dimana ada beberapa fungsi yakni Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Hak Pakai (HP). Dari ke empat pembagian tersebut memiliki ciri khas masing-masing seperti HGU dan HGB membahas tentang penyewaan tanah yang di kelola Perseroan. Hak pakai biasa digunakan untuk kebutuhan kelompok adat dan sering di sebut sebagai tanah ulayat. Fungsi pembagian tanah menjadi empat ini adalah bentuk dari cara pemerintah membagi fungsi dan kebermanfaatan tanah, setiap jenis pembagian tanah juga tak luput dari pembayaran pajak.pembayaran pajak tanah biasa di kenal sebagai pajak bumi dan bangunan (PBB) bukan serta merta sebagai upeti rakyat kepada negara, fungsi PBB itu sendiri antara lain adalah sebagai alat untuk mengatur penggunaan lahan. Wajib pajak memiliki kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang setiap tahunnya⁶ Dengan menyesuaikan tarif pajak berdasarkan jenis penggunaan lahan, pemerintah dapat mendorong pemanfaatan lahan yang lebih produktif dan efisien. Sebagai basis data dalam pembayaran pajak yang akurat, agar data yang di gunakan dapat menjadi bahan evaluasi dan analisis untuk pembangunan berkelanjutan, pembayaran pajak juga merupakan indikator dalam melihat Tingkat kesejahteraan masyarakat, karena kesadaran yang tinggi tentang ketaatan membayar pajak merupakan acuan dari Tingkat kesejahteraan yang tinggi pula, serta sebagai keikutsertaan masyarakat dalam pembangunan negaranya sendiri.

⁶Petrus Gani and Yanti Friska Manalu, “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kesadaran Wajib Pajak Dalam Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)*”, Jurnal Audit dan Perpajakan, Vol.2 No. 1 (2022),hlm.26.

Sertifikat hak milik yang dimiliki pribadi secara individu dan memiliki bukti kepemilikan yakni sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat. Sertifikat merupakan sebuah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh suatu lembaga atau instansi yang berwenang sebagai bukti bahwa seseorang atau suatu organisasi telah terpenuhi persyaratan tertentu atau memiliki kualifikasi dalam bidang tertentu. Dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah” yang dimaksudkan adalah sertifikat tanah merupakan hak kepemilikan dari suatu bidang tanah oleh seseorang, maka hal ini merupakan bentuk dari keperdataan, namun sertifikat tanah merupakan bagian dari sistem administrasi negara karena dibuat serta diterbitkan oleh instansi negara. Jika membahas keabsahaan hak seseorang dalam sertifikat itu menjadi ranah perdata. Sedangkan jika membahas kesalahan prosedur di dalam penerbitan sertifikat merupakan ranah hukum administrasi negara dari adanya kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat tentu saja akan menimbulkan akibat hukum terhadap hak keperdataan seseorang.⁷

Akibat hukum adalah konsekuensi yang timbul sebagai hasil dari tindakan atau peristiwa yang diatur dalam hukum. Dalam perdata akibat hukum memiliki arti konsekuensi yang timbul dari perbuatan melanggar hukum dalam hubungan perdata seperti ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan juga pengembalian benda. Secara singkatnya adalah akibat dari tindakan yang lebih dahulu terjadi. Akibat

⁷ Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah,” *Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021).

hukum akan timbul karena adanya sebab yang dilakukan perseorangan, kelompok, dalam sertifikat tanah sendiri yang kerap timbul biasanya karena kesalahan prosedur pengukuran yang berakibat pada tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat yang kerap dikenal dengan sertifikat ganda dan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 di sebut sebagai cacat administrasi.⁸

Overlapping sertifikat atau tumpang tindih sertifikat adalah suatu kondisi dimana terdapat lebih dari satu sertifikat hak milik yang di terbitkan untuk satu bidang tanah. Jika terdapat lebih dari satu sertifikat dalam satu objek tanah, maka tanah tersebut tumpang tindih (*overlapping*), sedangkan dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan,⁹ tanah yang terjadi tumpang tindih (*overlapping*) di katakan cacat administrasi, cacat administrasi adalah merujuk pada kesalahan atau ketidaksesuaian dalam data atau dokumen terkait kepemilikan tanah yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah. Kesalahan ini dapat terjadi pada berbagai tahap proses pendaftaran tanah, mulai dari pengukuran, pemetaan, hingga penerbitan sertifikat. maka harus di batalkan salah satunya. Karena pada Permen Agraria No. 21 Tahun 2020 Pasal 34 ayat (1) di sebutkan “Dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertipikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan” dan dalam proses

⁸ N. Wulandari, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Ganda (Overlapping) (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Pdt/2008)*”, Doctoral dissertation, Universits 17 Agustus 1945 Semarang (2024).

⁹Yasica Aulia and Muh Afif Mahfud, “*Fungsi dan Peran Pengadilan dalam Pembatalan Sertifikat Overlapping Terhadap Permen Agraria /Kepala Bpn No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*”, Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga, Vol. 4, No.1, 2024, hlm. 1063.

pembatalan sertifikat tidak hanya penarikan salah satu sertifikat karena ini bagian dari hak seseorang maupun kelompok, maka harus melalui beberapa prosedur yang tercantum dalam peraturan. Dan pembatalan sertifikat harus melalui proses pembuktian agar teruji sertifikat yang memiliki hak mutlak yang diakui negara.

Tumpang tindih atau *overlapping* tanah adalah kasus yang kerap terjadi di Indonesia karena besarnya wilayah daratan Indonesia, ada beberapa hal yang menjadi pemicu dalam terjadinya *overlapping* ini seperti masyarakat yang tidak mendaftarkan mutasi atau ganti blanko dari wilayah yang berubah agraria dan tata ruangnya, serta tidak terpetakannya ruas-ruas tanah yang ada di suatu wilayah pada badan pertanahan yang berwenang. Ini adalah faktor utama terjadinya *overlapping* yang terjadi di Indonesia. Tapi ada beberapa faktor utama yang menjadi pemicu dalam terjadinya *overlapping* tanah ini seperti kesalahan prosedur pengukuran tanah yang dimana dapat memicu tumpang tindih dengan sertifikat lain, data yang tidak lengkap juga sebagai faktor penting dari *overlapping* tanah, karena kekurangan database tentang pertanahan berakibat sertifikat menjadi kepemilikan ganda, dan faktor berikutnya adalah duplikasi sertifikat dimana satu objek bidang tanah di terbitkannya dua sertifikat dengan kepemilikan yang berbeda karena jika pada satu bidang tanah sudah di terbitkan sertifikat terbaru maka sertifikat sebelumnya tidak berlaku dan harus di tarik dengan ketentuan yang berlaku.

Dampak yang timbul dari *overlapping* adalah hak keperdataan seseorang, di mana terjadinya *overlapping* akan menimbulkan pembatalan sertifikat tanah milik salah satu pihak, Dalam hukum perdata pada sertifikat ganda menimbulkan

sengketa keperdataan penguasaan dan pemilikan tanah dan putusan pengadilan perdata mengakibatkan sertifikat ganda yang tidak sah secara hukum menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum.¹⁰ Hal ini akan melalui beberapa proses panjang bahkan hingga persidangan, dapat menjadi suatu permasalahan serius baik secara administrasi maupun perdata, karena pada dasarnya suatu sertifikat yang harusnya menjadi hak keperdataan timbul dari instansi administrasi yang dengan kata lain sertifikat adalah buah dari administrasi negara. Pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh negara, Indonesia sendiri memiliki sistem pendaftaran tanah negatif, maksud dari sistem pendaftaran negatif adalah negara menerima berkas pendaftaran tanah yang diserahkan pada instansi atau pejabat terkait dan hal ini memberikan kesempatan bagi pihak ketiga apabila merasa memiliki hak atas objek tanah yang sama yang berakibat pada sengketa. Sengketa yang berlangsung berakibat pada hilangnya hak atas tanah bagi salah satu pihak yang bersengketa karena adanya pembuktian di dalam sengketa yang berlangsung. Menurut Ali Achmad berpendapat, sengketa merupakan pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak.¹¹

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur tentang Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaku

¹⁰Rampengan, S, "*Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat*", Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan, Vol.2 No.4, 2023, hlm. 83-94.

¹¹Ali Achmad Chomzah, "*Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*", Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hlm.14.

pendaftaran tanah yang berada di bawah pengawasan Kementrian Agraria, tugas pokok Badan Pertanahan Nasional sebagai pendaftaran tanah juga dapat bertanggung jawab atas kesalahan prosedur yang dilakukan dalam pengukuran tanah. Sesuai dari Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 “Sertifikat 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”¹² yang menjelaskan bahwasannya sertifikat adalah bukti kepemilikan yang sah dan kuat jika kemungkinan adanya sengketa selama selaras dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Maka tugas yang tertera dalam PP No. 24 Tahun 1997 dengan kata lain harus memberikan kepastian hukum kepada setiap masyarakat yang mendaftarkan tanahnya kepada negara.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga berfungsi sebagai acuan dari ranah kerja ATR/BPN sebagai penangan dari proses pendaftaran tanah hingga sahnya sertifikikat tanah, bukan hanya sekedar tentang pembuatan akta sertifikat tanah tetapi juga membahas proses dalam penghapusan hak yang terjadi akibat overlapping tanah, maka aturan yang mengatur cukup krusial dan mampu menimbulkan dampak bagi setiap objek tanah yang bersengketa. PP No. 24 Tahun 1997 memiliki tugas yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum bagi bagi pemegang hak atas tanah dan sebagai regulasi pembuktian dirinya telah mendaftarkan tanahnya secara resmi menurut aturan yang berlaku di Indonesia,

¹² Arifin Bur and Desi Apriani, “*Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*,” UIR Law Review 1, no. 2 (2021).

pendaftaran tanah secara legal selain untuk memberikan kepastian hukum juga sebagai penanda agar tidak terjadinya overlapping tanah yang sudah di petakan dan di terbitkan sertifikat.

Tabel periodik kasus tumpang tindih yang terdaftar pada kantor pertanahan Kota Jambi

Tahun	Perkara (litigasi)	Sengketa (Non-litigasi)
2022	16	19
2023	20	15
2024	46	19

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut¹³ yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 huruf a yang di mana seharusnya pembuktian tanah dapat di buktikan dengan menunjukan bukti administrasi yang di terbitkan negara. Banyak terjadinya sengketa atas pemilik bidang tanah dengan pemerintah karena di sebabkan ketidak telitian dalam menerbitkan suatu sertifikat bidang tanah. Berdasarkan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berbunyi:

¹³ Arie Lestario and Erlina, “Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Di Indonesia,” NoLaJ, Master of Notary, Faculty of Law, Lambung Mangkurat University 1, no. 1 (2022): 1–30.

- (1) Dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertifikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-perundangan.

Pada Pasal 34 ayat (1) tersebut adanya unsur dari kesenjangan hukum dimana terjabarkan hanya aturan khusus yang mampu menerbitkan lebih dari satu hak kepemilikan dari satu bidang objek tanah yang sama, maka kerap terjadinya sertifikat overlapping atau tumpang tindih tanpa disertai aturan khusus yang menyebabkan sengketa sertifikat hak tanah.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalam hal ini penulis merasa tertarik untuk mengangkat dan membahas tentang suatu karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi, dengan judul pilihan adalah “ **AKIBAT HUKUM ATAS KESALAHAN PROSEDUR PENGUKURAN BIDANG TANAH YANG SUDAH BERSERTIFIKAT**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada latar belakang di atas, maka dapat di rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana faktor penyebab dan jenis kesalahan prosedur pengukuran yang mengakibatkan *overlapping* sertifikat pada objek bidang yang sama di Kota Jambi?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa overlapping yang timbul akibat kesalahan prosedur pengukuran yang berdampak pada hak atas tanah di kota jambi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor penyebab dan jenis kesalahan prosedur pengukuran yang mengakibatkan *overlapping* sertifikat pada objek bidang yang sama di Kota Jambi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian sengketa *overlapping* yang timbul akibat kesalahan prosedur pengukuran yang berdampak pada hak atas tanah di Kota Jambi.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian diharapkan bermanfaat Secara teoritis hasil penelitian diharapkan bermanfaat untuk akademis, sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum dalam menambah bahan Hukum Perdata, khususnya mengenai akibat hukum dari kesalahan prosedur pengukuran tanah yang bersertifikat.

2. Secara Praktis

secara praktis dapat bermanfaat dan berguna dalam menambah wawasan, serta dapat menyumbangkan saran atau masukan dalam penelitian hukum bagi pembaca umumnya mahasiswa Fakultas Hukum khususnya di Universitas Jambi.

E. Kerangka Konseptual

Untuk menciptakan pemahaman tentang penelitian ini, perlu di uraikan beberapa definisi yang mengarah pada pembahasan ini secara objektif dan berkaitan dengan kaidah penelitian ini, yaitu;

1. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum adalah resiko yang akan timbul, adanya akibat hukum harus sesuai dengan ketentuan dimana subjek hukum yang melakukan perbuatan hukum telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh negara.

2. Tanah

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting bagi kelangsungan hidup manusia. Tanah selalu beriringan dengan kebutuhan hidup manusia diantaranya sebagai sumber kehidupan dalam hal pangan, tempat tinggal maupun kebutuhan lainnya. Mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan manusia, di mana kebutuhan manusia akan tanah selalu bertambah, dan ketersediaan akan tanah terbatas. Sebagai wadah atau faktor produksi, tanah merupakan kebutuhan dasar dalam kegiatan produktif manusia.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada 2 yaitu antara lain :

1. Untuk diusahakan menjadi lahan Pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan.

2. Tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain.¹⁴

3. Sertifikat

Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.¹⁵ Sama halnya dalam pertanahan, sertifikat berfungsi sebagai penanda dari objek tanah yang sudah di miliki seseorang yang di buktikan dengan terdaftarnya tanah tersebut. Sertifikat juga menjadi bentuk kekuatan dari hak yang di miliki seseorang terhadap objek tanahnya untuk di manfaatkan sesuai ketetapan negara.

4. Overlapping

Overlapping adalah sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagiannya. Dalam penerbitan sertifikat tanah tidak luput timbulnya permasalahan tanah dalam hal ini sengketa tanah sertifikat tumpang tindih antara sertifikat hak milik dengan sertifikat hak milik.¹⁶ Dengan demikian overlapping ialah suatu keadaan dimana sebidang tanah dimiliki, dikuasai dan dikelola oleh dua atau lebih subjek atau dapat dikatakan penguasaan fisik dan yuridis atas sebidang lahan dimiliki oleh lebih dari satu subjek hukum, atau dengan kata lain overlapping sertifikat tanah ialah suatu keadaan dimana sertifikat untuk suatu bidang tanah

¹⁴Boedi Harsono,"*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*," Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 18.

¹⁵James Julianto Irawan,"*Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis Dan Praktis*", Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm.197.

¹⁶Novia Tika Febriana dan Murry Darmoko A, "*Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/Pt.Tun.Sby)*", Jurnal JUDICIARY Vol.11 No.1, 2022: hlm. 102.

diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagiannya.

5. Prosedur Pengukuran

Prosedur pengukuran merupakan suatu tahapan yang akan menentukan dan menjadikan legalitas tanah dalam sertifikat. Prosedur tanah juga salah satu tahapan dalam pendaftaran tanah yang sangat krusial, dimana banyak terjadi sengketa antara kepemilikan tanah satu dengan yang lain nya karena kesalahan prosedur pengukuran tanah ini tadi. Kesalahan prosedur pengukuran dapat terjadi akibat beberapa faktor baik secara teknis maupun geografis.

F. Landasan Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Dalam ilmu hukum dikenal asas kepastian hukum atau *rechtmatigheid* yang berarti bahwa asas yang terdapat dalam suatu negara hukum yang meletakkan hukum serta ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai dasar atas setiap kebijakan dan tindakan dalam setiap bidang. Dengan kata lain asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan baik dan tepat.¹⁷

Kepastian merupakan suatu peristiwa yang tetap, keputusan atau kesimpulan yang pasti. Hukuman secara mendasar harus pasti dan adil. Pasti berarti acuan dari tingkah laku sedangkan adil berarti acuan dari

¹⁷Tata Wijayanti, “Asas Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Keputusan Kepailitan Pengadilan Niaga”, Jurnal Dinamika Hukum, Vol.14, No.2, (2014), hlm.216.

perbuatan dimaksud mesti menjunjung sebuah aturan yang dianggap seimbang. hukum dapat berjalan dengan baik sesuai fungsinya jika dilakukan secara adil dan sesuai. Kepastian dari hukum adalah sebuah hal yang bisa diuraikan dengan normatif, bukan sosiologi.¹⁸

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multi-tafsir*) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Kepastian hukum adalah jaminan kepada setiap individu akan mendapatkan konsekuensi dalam setiap tindakannya yang sesuai dengan sistem hukum yang berlaku. Kepastian hukum juga akan memberikan beberapa dampak penting terhadap setiap individunya seperti keadilan yang mana setiap individu dianggap sama di mata hukum dan juga memberikan kepercayaan terhadap individu pada sistem hukum yang diterapkan secara adil dan konsisten.

b. Teori Pertanggungjawaban

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum

¹⁸Dominikus Rato, “*Filsafat Hukum Mencari; Memahami dan Memahami Hukum*”, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁹

Maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:

- Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
- Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian yang terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdara; dan
- Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdara.

Secara harfiahnya teori ini fokus pada akibat dari apa yang sudah dilakukan, dan pertanggung jawaban dalam setiap bagian hukum itu berbeda jika pada perdata membahas tentang ganti rugi, jika pada administrasi maka pencabutan izin dan denda administrasi, tetapi jika berkaitan dengan overlapping tanah, kedua sanksi ini di gunakan karena mengacu pada hak keperdataan dan buah dari sistem administrasi negara.

G. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian merupakan keaslian dari penelitian yang membandingkan dengan penelitian terdahulu, setelah melakukan penelusuran ada beberapa karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu;

¹⁹Hans Kelsen,*Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.

1. Penelitian dari Wahyudi (Universitas Jambi 2021) “Sengketa Tanah Antara Serikat Tani Serumpun Jaya dengan Masyarakat di Kecamatan tebing Tinggi Provinsi Jambi (Putusan Pengadilan No. 02/Pdt.G/2018/PN/Klt.)”. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu Bagaimana proses penyelesaian Sengketa Tanah Antara Serikat tani dengan Masyarakat di Kecamatan Tebing Tinggi Provinsi Jambi (Putusan Pengadilan No.02/Pdt.G/2018/PN.Klt.). Hasil dari penelitian ini Proses penyelesaian sengketa tanah antara Serikat Tani Serumpun Jaya dengan masyarakat di Kecamatan Tebing Tinggi dilakukan melalui proses litigasi. Meskipun demikian, penyelesaian ini tidak mengenyampingkan penyelesaian secara non-litigasi (mediasi). Namun dalam pelaksanaan putusan pada sengketa ini masih ada yang tidak terlaksana yakni belum membayar pembayaran ganti rugi. Pada skripsi ini penulis menyatakan bahwa lebih untuk mengupayakan penyelesaian dengan metode non litigasi. Selain untuk menghindari biaya juga mempersingkat waktu. Kemudian untuk pihak yang kalah hendaknya melaksanakan putusan sesuai dengan amar putusan, tujuannya adalah untuk menghindari terjadinya tindakan kekerasan lainnya. Perbedaan penelitian ini adalah dengan signifikan fokus pada pembahasan sengketa dari sisi perlindungan hak keperdataan yang terjadi akibat dari kesalahan pengukuran dan juga terlebih fokus pada dua opsi penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi dan non-litigasi.
2. Penelitian dari Aini Cahya Adela (Universitas Jambi 2023) "Penyelesaian Sengketa Tanah yang diselesaikan Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin” dengan permasalahan Pelaksanaan mediasi dalam penanganan sengketa pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin? Dan Apa yang menjadi hambatan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin dalam menjalankan mediasi?. Hasil dari penelitian ini adalah Hasil menyatakan bahwa BPN Merangin banyak mengalami kegagalan dalam memediasi pihak-pihak yang bersengketa tanah. pihak yang bersengketa tanah.

Sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin harus lebih meningkatkan kualitas sumber daya manusianya dalam hal ini kepada para pejabat yang menangani kasus melalui mediasi. Dan untuk masyarakat, hendaknya menyadari hak hak atas tanah yang dimiliki, agar tidak terjadi suatu sengketa hak atas tanah. Perbedaan penelitian ini adalah Penelitian ini sama-sama membahas tentang mediasi, tetapi fokus pada penelitian ini bukan hanya mediasi, yakni pada alasan dan faktor yang memicu terjadinya tumpang tindih pada bidang tanah yang sudah bersertifikat.

3. Penelitian Ahmad Rian Fathoni (Universitas Jambi 2023) “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Jambi” dengan permasalahan Apa faktor penghambat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Jambi dan . Apakah penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi masih efektif dilakukan dalam pelaksanaannya dan apa upaya yang dilakukan oleh Kantor Peranahan Kota Jambi?, hasil dari penelitian ini Beberapa sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui jalur mediasi di Kantor Pertnahan Kota Jambi tidak mencapai kata sepakat dan berakhir ke Pengadilan Negeri Jambi dalam menyelesaikan kasus pertanahan tersebut.. Adapun dalam pelaksanaan mediasi terdapat beberapa kendala/hambatan seperti tidak hadirnya menyelesaikan kasus pertanahan tersebut.. Adapun dalam pelaksanaan mediasi terdapat beberapa kendala/hambatan seperti tidak hadirnya pihak yang bersengketa, tidak ada itikad baik dari masing-masing pihak, perbedaan kemampuan dan pendidikan yang mana hal-hal ini dianggap memperlambat proses penyelesaian sengketa. Dan perbedaan dengan penelitian ini adalah Adapun perbedaan penelitian terdapat pada letak fokus pembahasan, di manna pada penelitian Ahmad Rian Fatoni membahas fokus pada mediasi yang masih efektif digunakan dalam menyelesaikan sengketa tanah, sednngkan penulis membahas penerpan non-litigasi sebagai salah satu jalur penyelesaian sengketa dan berbagai unsur di dalamnya agar sengketa dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi yang termasuk di dalamnya adalah mediasi tersebut.

H. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dipilih oleh penulis di Kota Jambi, belum banyak penelitian yang meneliti isu tumpang tindih sertifikat di daerah ini. Sehingga penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengetahuan yang ada.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan di dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis empiris, pangkal tolak penelitian ilmu hukum empiris adalah fenomena hukum yang terdapat dalam masyarakat. Selanjutnya disebut Das sollen dan das sein apa yang seharusnya dengan apa yang senyatanya. Kemudian Peneliti menganalisis data yang diperoleh untuk mengetahui dan memahami, dampak hukum terhadap masyarakat yang terdampak overlapping atau tumpang tindih sertifikat akibat kesalahan prosedur dan faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya tumpang tindih sertifikat di wilayah Kota Jambi.

3. Spesifikasi Penelitian

Di sini penelitian yang digunakan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Penelitian secara deskriptif ini merupakan penelitian yang memberikan penjelasan dengan mengungkap fakta-fakta permasalahan yang ada ataupun data yang diperoleh. Hal tersebut akan diuraikan dengan menggambarkan secara rinci yang kemudian dianalisis dengan teori-teori yang ada untuk memecahkan permasalahan-permasalahan dalam penulisan

penelitian ini terkait dengan kesalahan prosedur yang berakibat *overlapping*, dan perlindungan perdata yang digunakan dalam sengketa *overlapping*.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi adalah seluruh obyek, seluruh individu, seluruh gejala atau seluruh kejadian termasuk waktu, tempat, gejala-gejala, pola sikap, tingkah laku, dan sebagainya yang mempunyai ciri atau karakter yang sama dan merupakan unit satuan yang diteliti. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah Kantor Pertanahan Kota Jambi yang ikut terlibat langsung dalam sengketa *overlapping* dan penyelesaiannya, masyarakat yang terlibat sengketa maupun terdampak atas kesalahan prosedur pengukuran sertifikat. Dalam hal ini, untuk sampel penelitian, penulis mengambil sampel dengan teknik *purposive sampling* yakni teknik di mana peneliti melakukan pengambilan sampel dengan pemilihan sekelompok subjek atas kriteria atau sifat tertentu yang apabila dilihat memiliki keterkaitan dengan sifat atau ciri-ciri populasi yang sudah diketahui sebelumnya oleh peneliti. Untuk kriteria dari penelitian ini sendiri yakni, pihak yang secara langsung bersengketa tanah, pihak yang mengetahui dengan pasti terjadinya sengketa tanah tersebut, serta pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih akibat kesalahan prosedur.

Adapun informan dalam penelitian ini :

-Staf kantor pertanahan Kota Jambi bapak Imron Rosadi, S.H

Responden dalam penelitian yakni :

1. S. Heratum yang diwakili oleh ahli warisnya yaitu Bapak Mustafa Kamal sebagai narasumber yang terdampak langsung dari sengketa kesalahan prosedur
2. Bapak Hamzah sebagai narasumber yang terdampak dari sengketa kesalahan prosedur

5. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer dilakukan dengan wawancara (interview). Wawancara dilakukan dengan pihak-pihak terkait yang telah ditentukan sebelumnya. Pedoman wawancara telah disusun oleh penulis sebagai acuan dalam melakukan interaksi dengan responden. Akan tetapi dimungkinkan pertanyaan disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.

b. Data Sekunder (Studi dokumen)

Data sekunder yaitu dilakukan dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teori berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan menelaah berbagai dokumen yang terkait dengan sengketa tumpang tindih di Kota Jambi guna menjadi sumber informasi untuk peneliti.

I. Sistematika Penelitian

Guna memperoleh gambaran dan mempermudah pemahaman secara menyeluruh dari skripsi ini kearah permasalahan yang sebenarnya, maka penulis memaparkan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN. Pada bab ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teori, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA. Pada bab ini akan diuraikan tinjauan tentang pengertian akibat hukum, tanah, sertifikat, overlapping, prosedur pengukuran.

BAB III PEMBAHASAN. Pada bab ini akan menguraikan tentang bagaimana akibat hukum perdata yang di timbulkan dari kesalahan prosedur pengukuran tanah bersertifikat berdasarkan Permen 21 Tahun 2020.

BAB IV PENUTUP. Bab ini merupakan penutup yang berisikan bagian kesimpulan dari urian uraian pembahasan yang berkenaan dengan permasalahan. Setelah disimpulkan ditutup dengan saran sebagai masukan untuk pihak yang berkepentingan.