

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKIBAT HUKUM, TANAH, SERTIFIKAT, OVERLAPPING, DAN PROSEDUR PENGUKURAN

A. Pengertian Akibat Hukum

Akibat Hukum diambil dari dua kata yakni Akibat dan Hukum. Akibat adalah suatu dampak dari suatu kejadian yang telah terjadi atau terlaksana yang menimbulkan sebab dikemudian hari atau setelah terjadi. Sedangkan Hukum sendiri memiliki makna aturan yang mengikat bagi subjek yang ada didalamnya untuk tujuan tertentu. Akibat hukum itu sendiri merupakan tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.²⁰

Akibat Hukum menurut Soersono ialah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk dapat suatu akibat yang diinginkan pelaku dan yang diatur dalam hukum.²¹ secara jelasnya adalah akibat dari segala bentuk perbuatan hukum yang dilakukan seseorang terhadap objek hukum. Akibat Hukum sendiri bisa berarti upah atau ganjaran dari bentuk apa yang dilakukan sebelumnya yang berkaitan dengan hukum yang mengikat. Dalam kehidupan sehari-hari jika seseorang melanggar aturan atau hukum yang berlaku maka akan mendapat akibat hukum

²⁰ Dermina Dsalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Persepektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)” 3, no. 1 (2017): 12–29.

²¹ Nafiatul Munaaroh, “Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, Dan Akibat Hukum,” Hukum Online, last modified 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum-bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac337>.

yang bermacam-macam yang dalam hukum perdata kerap terjadi pada perbuatan melawan hukum, perjanjian, dan juga warisan.

Akibat hukum ialah sumber dari lahirnya hak serta kewajiban. Adapun akibat hukum itu dapat berbentuk diantaranya:

1. Lahir, berubah, atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Misal, suatu akibat hukum berubah dari yang awalnya tidak cakap menjadi cakap saat usia seseorang menjadi 21 tahun.
2. Lahir, berubah, atau lenyapnya hubungan hukum, baik itu antara dua subjek hukum atau lebih, yang mana hak serta kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak serta kewajiban pihak lain. Misal, Pak Ari mengadakan perjanjian jual beli dengan Pak Doni, dengan hal tersebut maka lahirlah hubungan hukum antara Pak Ari dengan Pak Doni. Dan setelah dibayar lunas, maka hubungan hukum itu menjadi lenyap.
3. Lahirnya sebuah sanksi jika dilakukannya tindakan melawan hukum. Misal, seorang pencuri yang diberikan hukuman merupakan akibat hukum dari perbuatannya tersebut.
4. Akibat hukum timbul karena adanya kejadian darurat oleh hukum yang bersangkutan sudah diakui ataupun dianggap sebagai akibat hukum, meski dalam keadaan wajar tindakan tersebut mungkin dilarang menurut hukum. Misal, dalam keadaan kebakaran dan seseorang terkepung di dalam rumah, orang tersebut memecahkan jendela atau merusak pintu untuk jalan keluar

menyelamatkan diri.²²

B. Pengertian tentang Tanah

Tanah merupakan suatu objek dalam hukum, khususnya hukum perdata dimana tanah kerap kali di bahas baik dalam perjanjian, waris maupun dalam sengketa, karena tanah lebih dari sekedar tempat berpijak setiap makhluk diatasnya. Pengertian tanah sendiri adalah sebagian lapisan bumi yang digunakan untuk berbagai macam aktivitas makhluk hidup. Dalam masa modernisasi seperti saat ini, fungsi tanah lebih dari tempat beraktivitas karena peningkatan populasi manusia dan jumlah tanah yang menetap, setiap tahun tanah menjadi ladang bisnis bagi beberapa orang untuk dijual belikan, maka kerap terjadinya sengketa tanah akibat jual beli.

Tanah memiliki nilai yang tinggi dilihat dari kacamata apapun, termasuk kacamata sosiologi, antropologi, psikologi politik, militer dan ekonomi. Dimata masyarakat tradisional, tanah merupakan kediaman para dead roh sehingga harus senantiasa dipelihara dengan baik.²³ Fungsi tanah sangat krusial dalam kehidupan manusia, maka tanah di indonesia memiliki undang-undang sendiri yang mengatur tentang berbagai kegunaan tanah yang dimuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Berdasarkan UUPA No. 5 Tahun 1960, tanah dibedakan menjadi beberapa

²² Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, "*Akibat Hukum*," Hukum.Untan.Ac.Id, last modified 2019, <https://hukum.untan.ac.id/akibat-hukum/#:~:text=a.,untuk jalan keluar menyelamatkan diri.>

²³ A. Fingli and Wowor, "*Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa*" 2, no. 2 (2020): 95–104.

jenis yakni:

- Hak Milik

Hak milik merupakan jenis tanah yang digunakan oleh masyarakat pada umumnya, dimana kegunaan tanah dibebaskan selagi tidak melanggar aturan yang berlaku, serta hak yang permanen.

- Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak penggunaan objek tanah yang diperuntukan bagi seseorang atau badan hukum untuk usaha atau membangun suatu bisnis yang digunakan dengan sistem sewa yang jangka waktu paling lama sewa adalah 35 tahun, biasanya HGU ini diperuntukan untuk sektor pertanian, perkebunan dan juga peternakan.

- Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) hampir serupa dengan HGU, HGB merupakan jenis tanah yang disewakan oleh negara untuk seseorang atau badan hukum yang diperuntukan untuk pembangunan bangunan. HGB biasanya digunakan untuk bangunan kios maupun tempat usaha didalam gedung. HGB memiliki jangka waktu penyewaan paling lama 30 Tahun dan dapat diperpanjang.

- Hak Pakai

Hak Pakai adalah jenis tanah yang dipergunakan untuk perihal tertentu, hak pakai dapat berjalan dan dapat digunakan sesuai perjanjian yang mana didalamnya membahas jangka waktu penggunaan hak pakai tersebut.

C. Pengertian Tentang Sertifikat

Secara umum sertifikat merupakan dokumen resmi yang berfungsi sebagai bukti atau tanda pengakuan atas suatu kompetensi dan juga bukti kepemilikan dari individu atau badan hukum atas suatu objek. Sama dengan sertifikat tanah, adalah dokumen alat bukti kepemilikan tanah seseorang yang dikeluarkan oleh negara. Sertifikat tanah sendiri juga diterbitkan oleh negara melalui lembaga berwenang dimana sertifikat harus sesuai ketentuan dan tidak boleh menyalahi ketentuan penerbitan sertifikat itu sendiri. Menurut Ali Achmad, sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu serta memiliki bentuk yang ditetapkan oleh negara.²⁴

Menurut Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing yang telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pentingnya penerbitan sertifikat tanah dan membalik nama atas tanah dari pemilik sebelumnya agar masyarakat terhindar dari permasalahan hukum atau meminimalisir resiko dikemudian hari.²⁵ Banyak sengketa tanah yang terjadi karena faktor kesalahan dokumen sertifikat dan juga

²⁴ Reza Andriansyah Putra and Atik Winanti, "Urgensi Dan Kendala Dalam Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023," *Jurnal Usm Law Review* 7, no. 2 (2024): 835.

²⁵ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak" 5, no. 2 (2022): 539–552.

kepemilikan dari sertifikat tersebut, oleh sebab itu pemerintah menegaskan pelayanan untuk selalu memperbarui data dari sertifikat yang guna menekan angka sengketa sertifikat tanah tersebut.

D. Pengertian Tentang *Overlapping*

Overlapping atau tumpang tindih adalah sebuah kondisi dimana dua atau lebih hal yang saling menutupi sebagian atau seluruhnya yang biasa terjadi pada bidang, data maupun visual. Dalam tanah juga dikenal dengan istilah *overlapping* atau tumpang tindih yakni kondisi dimana suatu bidang tanah atau sertifikat tanah saling menutupi baik sebagian maupun keseluruhan. Tumpang tindih sertifikat dari semua kasus menjadikan kepastian hukum yang diberikan negara kepada pemegang dokumen hak milik menjadi tidak ada.²⁶ Kepastian hukum memberikan keamanan bagi setiap pemegang hak atas tanah, jika sertifikat tidak mampu memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya maka dokumen negara tersebut cacat secara yuridis dan administrasi.

Overlapping atau tumpang tindih dibedakan menjadi beberapa jenis, yang diantaranya ialah:

1. Tumpang tindih seluruh bidang tanah

Yang dimaksud dengan tumpang tindih seluruh bidang tanah adalah yang tercantum dalam sertifikat tumpang tindih dengan sertifikat lainnya, yang dimana sebagian atau beberapa bagian tanah

²⁶ Baiq rika s Wardani., Rodliyah, and Munandar Aris, "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, no. 1 (2023).

dalam sertifikat masuk dalam sertifikat lainnya.

2. Tumpang tindih akibat kesalahan pengukuran

Tumpang tindih akibat kesalahan pengukuran adalah tumpang tindih yang disebabkan akibat kesalahan dalam proses pengukuran dalam proses pendaftaran tanah. Dalam kesalahan pengukuran seperti penunjukan batas dan penghitungan ukuran tanah.

3. Tumpang tindih akibat pendaftaran ganda

Adalah ketika kedua belah pihak mendaftarkan satu objek atau satu bidang tanah yang sama ke kantor pertanahan. Hal ini terjadi karena adanya kesalahan administrasi atau mencoba melakukan penipuan.

4. Tumpang tindih akibat warisan

Tumpang tindih ini berdasarkan perubahan batas, yang dimana setiap ahli waris memiliki klaim tersendiri terhadap tanah warisan yang dimilikinya.

5. Tumpang tindih akibat perubahan batas wilayah

Adalah jenis tumpang tindih yang terjadi karena perubahan batas wilayah administrasi, seperti pemekaran wilayah atau perubahan batas desa. Tanah yang pada awalnya berada pada wilayah lama dan berubah batas pada wilayah baru berkemungkinan menjadi tumpang tindih.

6. Tumpang tindih akibat tumpang tindih peta

Adanya kelalaian ataupun kesalahan dalam pembuatan peta sertifikat tanah, peta yang berbeda dapat menunjukkan bidang tanah yang berbeda pula.

Dalam penerbitan sertifikat sendiri setiap pejabat dituntut harus teliti dan cermat untuk menghindari kesalahan, karena dalam penerbitan sertifikat khususnya tanah ini adalah hal paling krusial karena mampu memperbesar kemungkinan terjadinya sengketa dikemudian hari. Betuk dari sertifikat memang merupakan tulisan tetapi berdampak pada objek yang disertifikatkan seperti tanah, rumah dan lainnya yang masuk dalam sertifikat tersebut.

Overlapping atau tumpang tindih itu sendiri juga dapat dikatakan sebagai cacat administrasi yang dimana banyak berbagai macam cacat administrasi tersebut, yakni :

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat pengganti;
- d. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat hak tanggungan;
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. Kesalahan subjek hak;
- g. Kesalahan objek hak;
- h. Kesalahan jenis hak;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;
- j. Tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. Kesalahan penegasan tanah objek objek landreform;

- m. Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan pembatalan;
- o. Terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan / atau perbuatan pidana lain;
- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum kementerian dan / atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Penegasan poin diatas dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 pada pasal 35, bahwasannya pada 17 point tersebut hampir lebih dari setengahnya adalah unsur dari *overlapping* atau tumpang tindih

E. Pengertian Tentang Prosedur Pengukuran

Prosedur Pengukuran merupakan suatu tahapan pasti yang dilakukan dalam suatu kegiatan untuk mencapai suatu hasil yang sesuai dan maksimal, dalam prosedur pengukuran tanah juga diperlukan tahapan untuk mencapai ukuran yang tepat dan sesuai yang telah ditentukan baik secara tertulis maupun secara pasti. Pada tahapan pengukuran harus melakukan tahapan sesuai dengan ketentuan

aturan yang berlaku dan berdasarkan surat tugas yang diberikan oleh negara sebagai bentuk dari legalitas prosedur pengukuran.²⁷ Tahapan pengukuran bukan hanya sekedar mengetahui tentang luas dari objek yang diukur tapi mampu mempertanggung jawabkan dari pengukuran yang telah dilakukan.

Prosedur pengukuran adalah proses untuk menentukan posisi, batas-batas, dan juga luas bidang tanah yang dilakukan dengan metode dan alat tertentu.²⁸ Proses pengukuran ini harus memenuhi prosedur yang ada karena jika salah akan berdampak pada sertifikat bidang tanah tersebut. Melakukan prosedur pengukuran secara tidak teliti dan cermat menyebabkan terjadinya sengketa tanah yang biasanya adalah sengketa batas, serta apabila terjadi kesalahan dalam prosedur maka sertifikat yang diterbitkan dapat dikatakan cacat administrasi yang mana berdampak pula pada kepastian hukum dari sertifikat yang telah diterbitkan tersebut. Maka dari itu asas kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat harus dilakukan dan diterapkan dalam pelaksanaan prosedur pengukuran bidang tanah.

²⁷ Johan Rongalaha et al., “Penerapan IPTEKS Tentang Gunanya Sertifikat Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Masyarakat Di Kelurahan Koya Barat Distrik Muara Tami Kota Jayapura,” *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa* 1, no. 7 (2023): 1313–1320.

²⁸ Ibid.