



Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Di Indonesia

<u>INFO PENULIS</u>	<u>INFO ARTIKEL</u>
Habiba Universitas Indonesia Timur habiba.oktober62@gmail.com Asrul Aswar Universitas Indonesia Timur lulu.asrul87@gmail.com	ISSN: 2808-1307 Vol. 6, No. 1, April 2026 https://jurnal.ardenjaya.com/index.php/ajsh

© 2025 Arden Jaya Publisher All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Habiba., Aswar, A.(2025). Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Di Indonesia. *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, 6(1).1042-1046.

Abstrak

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Permasalahan tumpang tindih sertipikat tanah merupakan salah satu bentuk sengketa agraria yang sering terjadi di Indonesia dan menimbulkan ketidakpastian hukum serta konflik sosial. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyebab terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah serta mengkaji penyelesaiannya dari perspektif yuridis. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tumpang tindih sertipikat tanah disebabkan oleh kelemahan sistem administrasi pertanahan, ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, serta adanya penyalahgunaan kewenangan. Secara yuridis, sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak karena dapat dibatalkan melalui mekanisme hukum apabila terbukti terdapat cacat administratif atau hukum. Oleh karena itu, diperlukan reformasi sistem pertanahan yang terintegrasi dan berbasis teknologi guna menjamin kepastian hukum di masa mendatang.

Kata kunci: Hukum tanah, sengketa agraria, tumpang tindih sertipikat, kepastian hukum, administrasi pertanahan.

Abstract

Land law is the totality of legal provisions, both written and unwritten, all of which have the same regulatory object, land ownership rights as legal institutions and as concrete legal relationships, encompassing both public and private aspects. These can be systematically compiled and studied until they become a unified whole, constituting a single system. The problem of overlapping land certificates is one form of agrarian dispute that frequently occurs in Indonesia and creates legal uncertainty and social conflict. This study aims to analyze the causes of overlapping land certificates and examine their resolution from a legal perspective. The research method used is normative legal research with a statutory and conceptual approach. The results indicate that overlapping land certificates are caused by weaknesses in the land administration system, discrepancies between physical and legal data, and abuse of authority. Legally, land certificates are strong evidence, but they are not absolute, as they can be revoked through legal mechanisms if administrative or legal flaws are proven. Therefore, integrated and technology-based land system reform is needed to ensure legal certainty in the future.

Keywords: Land law, agrarian disputes, overlapping certificates, legal certainty, administration, land.

A. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan Masyarakat Indonesia, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun hukum. Kebutuhan terhadap tanah yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan Pembangunan nasional menjadikan tanah sebagai objek yang rawan menimbulkan konflik. Dalam sistem hukum nasional, pengaturan mengenai pertanahan berlandaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan serta pemanfaatan tanah. Salah satu instrumen utama untuk menjamin kepastian hukum adalah melalui pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menghasilkan sertipikat sebagai alat bukti sah atas tanah.

Namun dalam praktiknya, sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai permasalahan, salah satunya adalah terjadinya sengketa tumpang tindih sertifikat tanah. Permasalahan ini muncul ketika terdapat lebih dari satu sertipikat yang diterbitkan pada objek tanah yang sama, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik antar pihak yang berkepentingan. Kondisi ini menunjukkan bahwa tujuan utama dari pendaftaran tanah tidak hanya berdampak pada aspek hukum, tetapi juga menimbulkan konflik sosial serta menghambat investasi dan Pembangunan.

Latar belakang penelitian ini didasarkan pada masih seringnya terjadi sengketa pertanahan yang melibatkan sertipikat ganda, yang pada umumnya disebabkan oleh kelemahan administrasi pertanahan, ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, serta kurang optimalnya pengawasan dalam proses penerbitan sertipikat. Selain itu, perkembangan teknologi yang belum sepenuhnya terintegrasi dalam sistem pertanahan juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi terjadinya kesalahan administrasi. Oleh karena itu, diperlukan suatu kajian yuridis yang komprehensif untuk memahami akar permasalahan serta mekanisme penyelesaian sengketa tersebut.

Adapun kebaruan (novelty) dalam penelitian ini terletak pada analisis yang tidak hanya berfokus pada aspek normatif semata, tetapi mengaitkan permasalahan tumpang tindih sertipikat tanah dengan kebutuhan reformasi sistem administrasi pertanahan berbasis teknologi digital. Penelitian ini berupaya memberikan perspektif baru mengenai pentingnya integritas data pertanahan secara nasional sebagai upaya preventif dalam mencegah terjadinya sengketa di masa yang akan datang, serta menekankan perlunya penguatan sistem pengawasan dan transparansi dalam penerbitan sertipikat tanah.

B. Metodologi

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum yang berkaitan dengan sengketa tumpang tindih sertipikat tanah di Indonesia. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan konseptual (conceptual approach), dengan menelaah berbagai regulasi yang relevan, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta konsep-konsep hukum terkait kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.

Prosedur penelitian diawali dengan identifikasi dan perumusan masalah hukum yang berkaitan dengan tumpang tindih sertipikat tanah. Selanjutnya dilakukan penelusuran dan pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan (library research). Bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian diklasifikasikan berdasarkan jenis dan relevansinya, untuk selanjutnya dianalisis secara sistematis guna menjawab permasalahan penelitian.

Bahan penelitian yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan pertanahan. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli di bidang hukum agraria. Adapun bahan hukum tersier mencakup kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber referensi lain yang mendukung pemahaman terhadap istilah dan konsep hukum yang digunakan.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dengan menafsirkan bahan hukum yang telah dikumpulkan secara sistematis dan logis. Penafsiran dilakukan melalui metode interpretasi hukum, baik secara gramatikal, sistematis, maupun teleologis, untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai penyebab terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah serta mekanisme penyelesaiannya dari perspektif yuridis.

C. Hasil dan Pembahasan

Hasil penelitian ini disusun berdasarkan penelaahan terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang berkaitan dengan sengketa tumpang tindih sertipikat tanah di Indonesia. Secara objektif, temuan penelitian menunjukkan bahwa fenomena tumpang tindih sertipikat tanah masih sering terjadi dan menjadi indikator belum optimalnya sistem pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum. Ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada dasarnya telah memberikan kerangka hukum yang jelas, namun implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala.

Secara faktual, data temuan menunjukkan bahwa tumpang tindih sertipikat tanah umumnya terjadi akibat beberapa faktor utama. Pertama, kelemahan sistem administrasi pertanahan, terutama dalam pengelolaan data yang belum sepenuhnya terintegrasi dan masih bersifat manual di beberapa daerah. Kedua, adanya ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis yang menyebabkan kesalahan dalam proses identifikasi objek tanah. Ketiga, kurangnya ketelitian dan verifikasi dalam proses penerbitan sertipikat oleh aparat pertanahan. Keempat, dalam beberapa kasus ditemukan adanya indikasi penyalahgunaan kewenangan yang turut memperbesar peluang terjadinya sertipikat ganda.

Dari aspek yuridis, hasil penelitian menunjukkan bahwa sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, namun tidak memiliki kekuatan pembuktian yang absolut. Hal ini berarti bahwa sertipikat tetap dapat digugat dan dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat administratif atau cacat hukum dalam proses penerbitannya. Dengan demikian, kepastian hukum yang diharapkan dari keberadaan sertipikat tanah masih bersifat relatif dan bergantung pada keabsahan proses administrasi yang mendasarinya.

Selanjutnya, dalam hal penyelesaian sengketa, penelitian ini menemukan bahwa terdapat dua mekanisme yang dapat ditempuh, yaitu melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Penyelesaian

non-litigasi dilakukan melalui mediasi atau musyawarah yang difasilitasi oleh instansi pertanahan, sedangkan jalur litigasi dilakukan melalui pengadilan sesuai dengan kompetensi absolutnya. Dalam praktiknya, penyelesaian melalui jalur non-litigasi cenderung lebih efisien, namun tidak selalu efektif apabila para pihak tidak mencapai kesepakatan, sehingga jalur litigasi tetap menjadi alternatif terakhir.

Jika dibandingkan dengan penelitian terdahulu, temuan dalam penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang menyatakan bahwa penyebab utama terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah adalah kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan dan ketidaksesuaian data. Namun, penelitian ini memiliki penekanan yang lebih pada aspek integrasi teknologi sebagai solusi preventif. Penelitian sebelumnya umumnya berfokus pada penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dan non-litigasi, sedangkan penelitian ini menyoroti pentingnya pembenahan sistem sejak tahap awal, khususnya melalui digitalisasi data pertanahan dan peningkatan transparansi dalam proses penerbitan sertipikat.

Implikasi dari hasil penelitian ini dapat dilihat dalam dua aspek, yaitu teoritis dan praktis. Secara teoritis, penelitian ini memperkuat pemahaman bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum, tetapi juga oleh efektivitas implementasi dan sistem administrasi yang mendukungnya. Secara praktis, hasil penelitian ini memberikan rekomendasi bagi pemerintah dan instansi terkait untuk melakukan reformasi sistem pertanahan, antara lain melalui integrasi data secara nasional, pemanfaatan teknologi digital dalam pendaftaran tanah, serta peningkatan kualitas dan integritas aparat pertanahan.

D. Kesimpulan

Berdasarkan tujuan penelitian, yaitu untuk menganalisis penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih sertipikat tanah serta mengkaji penyelesaiannya dari perspektif yuridis, dapat disimpulkan bahwa permasalahan tumpang tindih sertipikat tanah di Indonesia disebabkan oleh beberapa faktor utama, yaitu kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, kurang optimalnya proses verifikasi dalam penerbitan sertipikat, serta adanya potensi penyalahgunaan kewenangan. Meskipun pengaturan hukum telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, implementasinya belum sepenuhnya mampu memberikan kepastian hukum secara optimal.

Dari perspektif yuridis, sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak karena tetap dapat dibatalkan apabila terbukti mengandung cacat administratif atau cacat hukum. Adapun penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat tanah dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu non-litigasi (mediasi/musyawarah) dan litigasi melalui pengadilan, sesuai dengan karakteristik sengketa yang dihadapi.

Saran yang dapat diajukan berdasarkan hasil penelitian ini adalah perlunya reformasi sistem pertanahan secara menyeluruh, khususnya melalui integrasi data pertanahan berbasis teknologi digital guna meminimalisir kesalahan administratif. Selain itu, pemerintah perlu meningkatkan kualitas dan integritas aparat pertanahan melalui pengawasan yang lebih ketat serta penegakan hukum yang tegas terhadap penyalahgunaan kewenangan. Optimalisasi sistem pendaftaran tanah yang transparan dan akuntabel juga menjadi langkah penting untuk mewujudkan kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa serupa di masa yang akan datang.

E. Referensi

- Amanda, N. D., et al. (2024). Implementasi dan tantangan hukum agraria dalam sistem hukum nasional. *Intellektika: Jurnal Ilmiah Mahasiswa*.
- Harsono, B. (2016). *Hukum agraria Indonesia*. Universitas Trisakti.
- Khasanah, D. D., et al. (2026). *Hukum agraria Indonesia*. Sada Kurnia Pustaka.
- Nasoha, A. M. M., et al. (2024). Politik hukum terkait pertanahan (agraria) Indonesia. *Majelis: Jurnal Hukum Indonesia*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Santoso, U. (2019). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Siaw, S., & Djajaputra, G. (2023). Permasalahan hukum agraria di Indonesia. *Jurnal Hukum Adigama*.
- Subair, L. (2021). Hakikat hak pengelolaan dalam UUPA. *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*.
- Sutikno, R. S. (2023). Hukum agraria dan kebijakan agraria di Indonesia. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Zulfikar, R., et al. (2025). *Hukum agraria*. CV Queen Pustaka Nusantara.