

**KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM
SENGKETA TUMPANG TINDIH PENGUASAAN FISIK DAN
YURIDIS**

(Studi Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD)

**Amelya Fransischa¹, Anggun Soleha Putri², Putri Aulia Agustin³, Leony Anggun
Azizah⁴, Wulandari⁵**

amelyafransischa@gmail.com¹, anggunsolehaputri1@gmail.com²,
aulyyyaaaputri@gmail.com³, leonyanggunazizah@gmail.com⁴, wulandari@unib.ac.id⁵

Universitas Bengkulu

Abstrak

Persoalan tumpang tindih (overlapping) antara penguasaan fisik dan penguasaan yuridis atas tanah merupakan sengketa klasik yang masih menjadi ancaman serius bagi terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Ketidaksinkronan antara data administratif yang tercatat di Kantor Pertanahan dengan realitas penguasaan lahan di lapangan seringkali memicu konflik berkepanjangan yang bermuara di pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam mekanisme penyelesaian sengketa tumpang tindih penguasaan tanah melalui studi kasus Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD, serta untuk mengevaluasi sejauh mana putusan tersebut mampu memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Hasil penelitian mengungkapkan bahwa konflik dalam Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD berakar dari ketidakcermatan pejabat tata usaha negara dalam melakukan verifikasi data fisik sebelum menerbitkan sertifikat, yang mengakibatkan terjadinya klaim ganda di atas objek yang sama. Dalam pertimbangan hukumnya (ratio decidendi), majelis hakim berupaya mengedepankan asas kecermatan dengan membedah validitas prosedur penerbitan sertifikat dan menghubungkannya dengan fakta penguasaan riil di lapangan. Putusan tersebut memberikan kepastian hukum secara kasuistik melalui pembatalan sertifikat yang terbukti memiliki cacat substansi, namun efektivitasnya dalam menyelesaikan konflik secara menyeluruh masih terhambat oleh kompleksitas eksekusi fisik. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penguatan sistem pendaftaran tanah digital dan sinkronisasi data lapangan yang akurat sangat mendesak dilakukan guna meminimalisir disparitas antara status yuridis dan kondisi fisik tanah di masa mendatang.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Sertifikat Hak Atas Tanah, Tumpang Tindih Penguasaan, Peradilan Tata Usaha Negara.

Abstract

Land disputes involving overlapping physical and legal possession are classic legal problems that pose a serious threat to legal certainty in Indonesia. The discrepancy between administrative data recorded at the Land Office and the reality of land possession in the field often triggers prolonged conflicts that end in court. This research aims to analyze in depth the mechanism for resolving overlapping land possession disputes through a case study of Decision Number 9/G/2023/PTUN.SMD, as well as to evaluate the extent to which the decision is able to provide guarantees of legal certainty for land rights holders. The research method used is normative legal research with a statutory approach and a case approach. The results of the study reveal that the conflict in Decision Number 9/G/2023/PTUN.SMD is rooted in the lack of thoroughness of administrative officials in verifying physical data before issuing certificates, which resulted in double claims over the same object. In its legal considerations (ratio decidendi), the panel of judges sought to prioritize the principle of thoroughness by examining the validity of certificate issuance

procedures and linking them to the facts of real possession in the field. The decision provides legal certainty on a case-by-case basis through the cancellation of certificates proven to have substantive defects, but its effectiveness in resolving conflicts thoroughly is still hindered by the complexity of physical execution. This research concludes that strengthening the digital land registration system and accurate synchronization of field data is urgently needed to minimize the disparity between legal status and physical land conditions in the future.

Keywords: *Legal Certainty, Land Title Certificate, Overlapping Possession, Administrative Court.*

PENDAHULUAN

Sebagai negara hukum (*rechtstaat*), Indonesia menjamin perlindungan hak atas tanah yang esensial bagi kehidupan ekonomi dan sosial masyarakat. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum.¹ Kepastian ini diwujudkan melalui sertifikat sebagai bukti hak yang kuat. Secara teoretis, sertifikat merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa penetapan (*beschikking*), yang memberikan kejelasan status kepemilikan dan batas fisik tanah.²

Praktik pendaftaran tanah di Indonesia masih dihantui berbagai masalah, terutama sengketa tumpang tindih (*overlapping*) antara penguasaan fisik dan yuridis. Ketidaksiharian ini muncul antara data administrasi pertanahan dengan realitas penguasaan lapangan. Penguasaan fisik (*de facto*) yang dilakukan secara berkelanjutan oleh masyarakat kerap bertabrakan dengan penguasaan yuridis (*de jure*) berdasarkan sertifikat dari Kantor Pertanahan.³

Masalah ini berakar pada sistem publikasi negatif berunsur positif dalam pendaftaran tanah Indonesia. Sistem ini mengakui sertifikat sebagai bukti kuat, tetapi tidak menjamin kebenaran mutlak data fisik atau yuridis di dalamnya. Dengan demikian, sertifikat tetap dapat digugat jika ada pihak lain yang membuktikan hak lebih kuat atau cacat administratif pada proses penerbitannya.⁴

Jika sengketa dibawa ke Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), hakim memeriksa keabsahan prosedur dan substansi penerbitan sertifikat sesuai Pasal 53 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.⁵ Hakim dihadapkan pada dilema: menjunjung kepastian hukum formal via sertifikat atau memprioritaskan keadilan substantif bagi penguasa fisik tanah. Oleh sebab itu, penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), seperti asas kecermatan dan tidak menyalahgunakan wewenang, untuk mengevaluasi tindakan pejabat pertanahan.⁶

Secara teoretis, pendaftaran tanah bukan sekadar administratif, melainkan alat perlindungan hukum bagi hak masyarakat.⁷ Permasalahan pertanahan juga dipicu lemahnya koordinasi data dan kebijakan antar-sektor, yang menimbulkan ketidakpastian hukum.⁸ Namun, kajian tentang sengketa tumpang tindih penguasaan fisik-yuridis dalam putusan PTUN terkini masih terbatas, terutama yang mengkaji pertimbangan hakim dalam menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan.

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

² Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2004), hlm. 182–185

³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 58

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 112.

⁵ Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53.

⁶ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 256–258.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2015), hlm. 472

⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 89.

Dalam hal ini, Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD relevan untuk dianalisis karena mewakili sengketa tumpang tindih penguasaan fisik dan yuridis. Putusan tersebut mengilustrasikan penilaian peradilan tata usaha negara terhadap keabsahan sertifikat serta perlindungan hukum bagi para pihak.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan menganalisis penyelesaian sengketa tumpang tindih penguasaan fisik dan yuridis dalam Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD, serta mengevaluasi apakah putusan itu memberikan kepastian hukum atas status hak tanah. Penelitian ini diharapkan berkontribusi pada pengembangan hukum administrasi negara, khususnya dalam merumuskan solusi sengketa pertanahan yang harmonis antara kepastian hukum dan keadilan substantif.

Permasalahan

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tumpang tindih penguasaan fisik dan yuridis dalam Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD?
2. Apakah putusan tersebut telah memberikan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah dalam sengketa tersebut?

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini dilaksanakan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, yang menempatkan hukum sebagai sebuah sistem norma yang tertutup dan konsisten. Dalam konteks ini, penelitian difokuskan pada pengkajian terhadap kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, serta sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah dan wewenang pengadilan tata usaha negara. Pemilihan metode normatif bertujuan untuk menemukan kebenaran koherensi dengan cara menganalisis apakah Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD telah selaras dengan cita kepastian hukum yang diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, di mana penulis berusaha memberikan gambaran secara rinci mengenai fakta hukum yang terjadi untuk kemudian dianalisis berdasarkan teori-teori hukum yang relevan seperti teori kepastian hukum dan perlindungan hak individu.⁹

Pendekatan penelitian yang diterapkan dalam penulisan ini bersifat ganda, yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Melalui pendekatan perundang-undangan, penulis menelaah secara mendalam berbagai regulasi terkait, mulai dari tingkat undang-undang hingga peraturan teknis seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan pelaksana mengenai pemberian hak atas tanah. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan untuk membedah *ratio decidendi* atau dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara tumpang tindih penguasaan fisik dan yuridis di Samarinda tersebut. Penggabungan kedua pendekatan ini dimaksudkan untuk memberikan analisis yang tajam mengenai penerapan norma hukum pada praktik sengketa pertanahan yang nyata dalam lingkup peradilan administrasi negara, guna melihat sejauh mana perlindungan hukum diberikan kepada subjek hukum.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini diklasifikasikan secara rigid ke dalam tiga kategori utama, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang bersifat mengikat dan *otoritatif*, serta salinan resmi Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD sebagai objek material penelitian. Bahan hukum sekunder mencakup doktrin hukum dari para ahli terkemuka, literatur buku teks hukum agraria, serta artikel-artikel dari jurnal ilmiah yang membahas mengenai sengketa tata usaha negara maupun isu pertanahan nasional. Adapun bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus hukum dan ensiklopedia sebagai pendukung interpretasi

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), 13-14.

istilah-istilah teknis hukum agraria. Seluruh bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui teknik studi kepustakaan (*library research*) dengan menelusuri data baik dari koleksi fisik di perpustakaan maupun basis data hukum digital yang kredibel.

Proses analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan logika deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari permasalahan yang bersifat umum menuju pada fakta-fakta yang bersifat khusus dari kasus yang diteliti. Penulis melakukan interpretasi hukum secara sistematis untuk melihat keterkaitan antar satu aturan dengan aturan lainnya, serta melakukan analisis kritis terhadap pertimbangan hakim guna menemukan jawaban atas konflik penguasaan tanah secara fisik dan yuridis yang terjadi. Alur analisis ini dimulai dengan mengidentifikasi isu hukum mengenai tumpang tindih sertifikat, diperhadapkan dengan norma pendaftaran tanah dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, hingga akhirnya sampai pada simpulan mengenai sejauh mana kepastian hukum dapat dicapai melalui putusan pengadilan tersebut.¹⁰ Langkah-langkah ini dilakukan secara komprehensif untuk memastikan bahwa hasil penelitian memiliki validitas ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan dalam diskursus hukum administrasi negara.

HASIL PENELITIAN

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tumpang tindih penguasaan fisik dan yuridis dalam Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD?

Sengketa dalam Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD merupakan perkara pertanahan yang memperlihatkan adanya pertemuan atau benturan antara penguasaan tanah secara fisik dengan penguasaan tanah secara yuridis. Penguasaan fisik dapat dipahami sebagai bentuk penguasaan nyata atas tanah, misalnya tanah tersebut digarap, dimanfaatkan, dibangun, dirawat, atau diberi tanda tertentu sebagai bukti penguasaan.¹¹ Adapun penguasaan yuridis adalah penguasaan yang didasarkan pada dokumen hukum, seperti sertifikat hak atas tanah, buku tanah, surat ukur, atau alas hak lainnya. Dalam perkara ini, Jahenap selaku Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang disengketakan telah lama ia kuasai secara nyata. Namun, di sisi lain, terdapat empat Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Saniyah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa persoalan utama dalam perkara ini tidak hanya menyangkut siapa yang secara faktual menguasai tanah, tetapi juga menyangkut sah atau tidaknya tindakan administrasi pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tersebut.

Dalam perkara tersebut, Jahenap mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Gugatan ini diajukan karena Penggugat merasa dirugikan dengan terbitnya beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Saniyah di atas tanah yang menurut Penggugat merupakan tanah yang ia kuasai. Objek sengketa dalam perkara ini terdiri atas empat sertifikat, yaitu SHGB Nomor 00684, SHGB Nomor 00685, SHGB Nomor 01432, dan SHGB Nomor 01433. Keempat sertifikat tersebut berada di Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dan seluruhnya tercatat atas nama Saniyah. Dalam putusan dijelaskan bahwa SHGB Nomor 00684 semula memiliki luas 6.507 m², kemudian tersisa 4.891 m² setelah sebagian bidangnya dipisahkan menjadi SHGB Nomor 01432 seluas 1.616 m². Demikian pula SHGB Nomor 00685 yang semula memiliki luas 6.023 m², kemudian tersisa 5.129 m² karena sebagian bidangnya dipisahkan menjadi SHGB Nomor 01433 seluas 894 m².

Klaim Penggugat didasarkan pada Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 109/PTN/KS/1993 tertanggal 13 Mei 1993. Berdasarkan dalil Penggugat, tanah tersebut telah dikuasai dan digarap secara terus-menerus sejak tahun 1975. Tanah tersebut

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*: Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2017), 133-135.

¹¹ Audry Zefanya dan F.X. Arsin Lukman, "Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah," *Jurnal USM Law Review Vol. 5 No. 2 (2022)*: 441.

juga digunakan sebagai lahan pertanian, bahkan sebagian telah dibangun masjid dan taman pengajian untuk kepentingan masyarakat.¹² Dalil ini menunjukkan bahwa Penggugat menekankan adanya penguasaan fisik yang berlangsung cukup lama, berkelanjutan, dan terlihat nyata di lapangan. Selain itu, Penggugat juga menyatakan bahwa penerbitan sertifikat atas nama Saniyah dilakukan di atas tanah yang masih ia kuasai. Oleh karena itu, tindakan Tergugat dinilai tidak prosedural, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, terutama asas kecermatan, asas keterbukaan, dan asas kepastian hukum.

Di sisi lain, Saniyah memiliki dalam dasar penguasaan yuridis berupa empat Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Secara hukum, sertifikat hak atas tanah memang memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat. Akan tetapi, kekuatan pembuktian tersebut tidak bersifat mutlak.¹³ Sertifikat tetap dapat diuji keabsahannya apabila terdapat dugaan bahwa proses penerbitannya mengandung cacat hukum, tidak sesuai dengan data fisik maupun data yuridis, atau tidak memenuhi prosedur administrasi pertanahan.¹⁴ Hal ini berkaitan erat dengan ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik serta data yuridis mengenai bidang-bidang tanah.

Penyelesaian perkara ini ditempuh melalui mekanisme gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan melalui Pengadilan Negeri. Hal ini disebabkan karena objek yang dipersoalkan adalah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai pejabat tata usaha negara. Dengan demikian, fokus pemeriksaan PTUN bukan untuk menentukan siapa pemilik tanah secara perdata, melainkan untuk menilai apakah keputusan administrasi berupa penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai dengan hukum atau justru mengandung cacat administrasi. Dasar kewenangan PTUN dalam hal ini dapat dikaitkan dengan UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah, yang memberikan kewenangan kepada PTUN untuk memeriksa sengketa antara warga masyarakat dengan badan atau pejabat tata usaha negara.

Dalam persidangan, Tergugat mengajukan eksepsi bahwa perkara ini seharusnya diperiksa oleh Pengadilan Negeri karena menurut Tergugat substansi perkara lebih menitikberatkan pada sengketa hak milik atas tanah. Tergugat berpendapat bahwa dalil-dalil Penggugat berkaitan dengan kepemilikan tanah, penguasaan fisik, alas hak, dan batas-batas tanah, sehingga perkara tersebut berada dalam lingkup hukum perdata. Namun, majelis hakim tidak menerima eksepsi tersebut. Hakim menilai bahwa meskipun perkara ini berkaitan dengan tanah, objek sengketanya tetap merupakan keputusan tata usaha negara, yaitu penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, PTUN tetap memiliki kewenangan untuk menguji legalitas penerbitan sertifikat tersebut.

Penyelesaian sengketa kemudian dilakukan dengan cara menilai kesesuaian antara data fisik, data yuridis, dan fakta penguasaan tanah di lapangan. Data fisik berkaitan dengan letak, batas, luas, bentuk bidang tanah, serta hasil pengukuran dan pemetaan. Sementara itu, data yuridis berkaitan dengan status hukum tanah, pemegang hak, dasar perolehan hak, dan dokumen hukum pendukung lainnya. Dalam perkara ini, persoalan timbul karena adanya dugaan bahwa sertifikat atas nama Saniyah diterbitkan di atas tanah yang secara fisik dikuasai oleh Jahenap. Oleh sebab itu, majelis hakim tidak hanya menilai keberadaan

¹² Dono Doto Wasono, *Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi di Kota Pontianak)*, Tesis, hlm. 1.

¹³ Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, dan Sahnann, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat," *Jurnal IUS* Vol. V No. 2 (2017): 310.

¹⁴ Muhammad Reza Syariffudin Zaki dan Reza Mahendra, "Analisis Yuridis Pembatalan Hak Atas Sertifikat Tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Akibat Sengketa Kepemilikan Ganda," *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 4 No. 2 (2019).

sertifikat sebagai dokumen formal, tetapi juga memeriksa apakah sertifikat tersebut diterbitkan melalui proses administrasi pertanahan yang benar.

Salah satu bagian penting dalam pemeriksaan perkara ini adalah dilakukannya pemeriksaan setempat oleh majelis hakim pada tanggal 1 September 2023. Pemeriksaan setempat memiliki peran penting dalam sengketa pertanahan, khususnya untuk mengetahui kondisi nyata tanah yang disengketakan. Dari pemeriksaan tersebut, majelis hakim menemukan adanya beberapa bentuk penguasaan fisik di atas tanah yang diklaim oleh Penggugat. Di lokasi tersebut terdapat bangunan masjid, bangunan yang akan digunakan untuk tahfidz Qur'an, pondasi rumah, kandang ayam di pinggir sungai, jalan beton yang dibuat oleh pihak Penggugat, serta dua plang bertuliskan "tanah ini milik JAHENAP". Fakta-fakta tersebut menjadi petunjuk bahwa Penggugat memang menunjukkan adanya penguasaan fisik terhadap tanah yang disengketakan.

Selain menilai fakta penguasaan fisik, majelis hakim juga mempertimbangkan adanya persoalan dalam data fisik tanah. Salah satu persoalan penting dalam perkara ini berkaitan dengan posisi parit atau sungai kecil. Dalam dokumen pertanahan disebutkan bahwa tanah Saniyah terpotong oleh parit sehingga terbagi menjadi dua bidang. Namun, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, posisi parit tersebut tidak sesuai dengan gambaran yang tercantum dalam dokumen. Perbedaan antara dokumen dan keadaan nyata di lapangan ini menunjukkan adanya persoalan dalam keakuratan data fisik. Padahal, data fisik merupakan unsur penting dalam administrasi pertanahan karena menjadi dasar untuk menentukan letak, batas, dan luas bidang tanah. Apabila data fisik tidak akurat, maka sertifikat yang diterbitkan berdasarkan data tersebut berpotensi mengandung cacat administrasi.

Majelis hakim juga menyoroti persoalan pemisahan bidang tanah. SHGB Nomor 01432 merupakan hasil pemisahan dari SHGB Nomor 00684, sedangkan SHGB Nomor 01433 merupakan hasil pemisahan dari SHGB Nomor 00685. Dalam proses pemisahan bidang tanah, semestinya dilakukan pengukuran ulang atau setidaknya pengukuran yang memadai agar bidang tanah hasil pemisahan memiliki batas, luas, dan posisi yang jelas. Hal ini penting karena pemisahan bidang tanah menyebabkan perubahan data fisik. Apabila pemisahan dilakukan tanpa pengukuran yang cermat, maka hal tersebut dapat menimbulkan tumpang tindih dengan bidang tanah lain atau dengan tanah yang dikuasai pihak lain. Dalam perkara ini, majelis hakim menilai bahwa Tergugat tidak mampu membuktikan secara meyakinkan bahwa proses pengukuran dalam pemisahan bidang tanah telah dilakukan dengan benar.

Pertimbangan hakim tersebut selaras dengan konsep pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah. Perubahan data fisik dapat terjadi karena pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang tanah yang telah terdaftar. Oleh karena itu, setiap perubahan fisik harus dicatat dan disesuaikan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat. Apabila perubahan tersebut tidak dicatat atau tidak didukung dengan prosedur yang benar, maka dokumen pertanahan tidak lagi mencerminkan keadaan tanah yang sebenarnya.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, penyelesaian sengketa dalam Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD dilakukan melalui penilaian terhadap legalitas tindakan administrasi Tergugat. Majelis hakim menilai bahwa penerbitan sertifikat atas nama Saniyah mengandung cacat administrasi karena terdapat ketidaksesuaian data fisik dan tidak terbuktinya prosedur pengukuran dalam pemisahan bidang tanah. Ketidaksesuaian tersebut menunjukkan bahwa Tergugat tidak bertindak secara cermat dalam menerbitkan sertifikat. Padahal, dalam penyelenggaraan pemerintahan, pejabat administrasi wajib bertindak berdasarkan hukum, memperhatikan kecermatan, serta tidak menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Prinsip ini sejalan dengan UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menegaskan pentingnya penyelenggaraan pemerintahan

yang baik dan perlindungan terhadap warga masyarakat dari tindakan administrasi yang merugikan.

Pada akhirnya, majelis hakim menyelesaikan sengketa tersebut dengan cara mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Hakim menyatakan batal empat Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Saniyah dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan untuk mencabut sertifikat-sertifikat tersebut. Dengan demikian, penyelesaian yang diberikan oleh PTUN bukan berupa penetapan langsung bahwa Jahenap adalah pemilik sah secara perdata, melainkan berupa pembatalan keputusan administrasi pertanahan yang dinilai cacat hukum. Hal ini menunjukkan karakter utama penyelesaian sengketa melalui PTUN, yaitu menguji keabsahan tindakan pejabat administrasi negara. Apabila tindakan tersebut terbukti tidak sesuai hukum, maka keputusan administrasi yang diterbitkan dapat dinyatakan batal atau tidak sah.

Putusan ini memperlihatkan bahwa sengketa tumpang tindih antara penguasaan fisik dan penguasaan yuridis dapat diselesaikan melalui pembatalan sertifikat apabila sertifikat tersebut terbukti diterbitkan secara tidak prosedural. Penguasaan yuridis berupa sertifikat memang memiliki nilai penting dalam pembuktian hak atas tanah. Namun, sertifikat tersebut harus didukung oleh data fisik yang benar dan proses administrasi yang sah. Sebaliknya, penguasaan fisik yang nyata di lapangan juga perlu diperhatikan, terutama apabila terdapat bukti bahwa tanah telah dikuasai, dimanfaatkan, dan dipertahankan dalam jangka waktu lama. Oleh karena itu, dalam perkara ini hakim tidak hanya berpegang pada sertifikat sebagai bukti formal, tetapi juga membandingkannya dengan fakta lapangan, riwayat penguasaan tanah, hasil pemeriksaan setempat, dan prosedur penerbitan sertifikat.

Dari sudut pandang perlindungan hukum, penyelesaian dalam putusan ini dapat dipahami sebagai bentuk perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan yang diberikan setelah terjadinya sengketa, yaitu melalui mekanisme keberatan, gugatan, pemeriksaan di pengadilan, dan putusan hakim. Dalam perkara ini, Jahenap memperoleh perlindungan hukum karena pengadilan membatalkan sertifikat yang dianggap bermasalah dan memerintahkan pejabat pertanahan untuk mencabutnya. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat yang dirugikan oleh produk administrasi pertanahan tetap memiliki jalan hukum untuk mempertahankan kepentingannya, khususnya melalui PTUN apabila objek yang disengketakan berupa keputusan pejabat tata usaha negara.

Dari perspektif hukum pertanahan, putusan ini juga menegaskan pentingnya ketelitian dalam proses pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi dasar utama hukum agraria nasional, sedangkan PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadi dasar teknis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Namun, tujuan kepastian hukum tersebut tidak akan tercapai apabila sertifikat diterbitkan berdasarkan data fisik yang keliru atau prosedur yang tidak lengkap.¹⁵ Oleh karena itu, Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang berwenang menerbitkan sertifikat harus memastikan bahwa pengukuran, pemetaan, pemeriksaan data yuridis, dan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan secara tepat.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa tumpang tindih penguasaan fisik dan yuridis dalam Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD dilakukan melalui mekanisme pengujian legalitas sertifikat di PTUN. Majelis hakim menilai apakah penerbitan sertifikat atas nama Saniyah telah sesuai dengan data fisik, data yuridis, dan prosedur administrasi pertanahan. Setelah ditemukan adanya ketidaksesuaian data fisik, permasalahan pengukuran, serta tidak

¹⁵ Anggi Roy Darmadi dan Sulistio Adiwirto, "Aspek Hukum Penguasaan Fisik Bidang Tanah Sebagai Dasar Penerbitan Hak Milik Atas Tanah pada Program PTSL Ditinjau Berdasarkan Prinsip Kepastian Hukum," Indonesian Journal of Law and Justice Vol. 3 No. 1 (2025): 1.

terbuktnya prosedur.¹⁶ pemisahan bidang tanah secara benar, majelis hakim menyatakan sertifikat tersebut batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya. Penyelesaian ini memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang secara fisik menguasai tanah dan merasa dirugikan oleh penerbitan sertifikat yang cacat administrasi.

2. Apakah putusan tersebut telah memberikan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah dalam sengketa tersebut?

Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD pada prinsipnya telah memberikan kepastian hukum terhadap sengketa hak atas tanah yang diperiksa, namun kepastian tersebut tidak bersifat absolut dan masih terbatas pada dimensi tertentu. Untuk memahami hal ini secara komprehensif, perlu ditegaskan bahwa dalam sistem hukum agraria Indonesia, kepastian hukum merupakan tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).¹⁷ Melalui mekanisme pendaftaran tanah, negara berupaya menjamin kejelasan mengenai subjek hak, objek tanah, serta status hukum yang melekat padanya. Kepastian ini diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai alat bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum.¹⁸

Namun demikian, kekuatan sertifikat sebagai alat bukti tidak dapat dipahami secara mutlak. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif berunsur positif, yang berarti bahwa negara tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, melainkan hanya memberikan perlindungan sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.¹⁹ Oleh karena itu, apabila dalam proses penerbitan sertifikat terdapat cacat administratif, ketidaksesuaian data fisik, atau pelanggaran terhadap prosedur yang berlaku, maka sertifikat tersebut tetap dapat dibatalkan melalui mekanisme peradilan.²⁰ Dengan demikian, kepastian hukum dalam konteks ini tidak hanya ditentukan oleh keberadaan sertifikat, tetapi juga oleh validitas proses administratif yang melatarbelakanginya.

Dalam perkara yang dianalisis, majelis hakim secara cermat melakukan pengujian terhadap aspek legalitas penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa. Pemeriksaan tidak hanya dilakukan terhadap dokumen formal, tetapi juga terhadap fakta-fakta yang ditemukan di lapangan melalui pemeriksaan setempat. Hasilnya menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara data fisik dalam dokumen pertanahan dengan kondisi riil di lapangan, serta tidak terpenuhinya prosedur administratif dalam proses pengukuran dan pemisahan bidang tanah. Temuan tersebut menjadi dasar bagi hakim untuk menilai bahwa penerbitan sertifikat mengandung cacat administrasi yang substansial.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, hakim memutuskan untuk membatalkan sertifikat yang disengketakan. Putusan ini secara langsung memberikan kepastian hukum dengan cara mengakhiri adanya dua klaim yang saling bertentangan terhadap objek tanah yang sama. Dalam kondisi sebelumnya, keberadaan sertifikat di satu sisi dan penguasaan fisik di sisi lain menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi menimbulkan konflik berkepanjangan. Dengan dibatalkannya sertifikat yang cacat hukum, maka salah satu sumber ketidakpastian tersebut telah dihilangkan, sehingga tercipta kejelasan dalam aspek legalitas administrasi.

Dalam perspektif hukum administrasi negara, tindakan pembatalan tersebut juga mencerminkan penerapan prinsip legalitas dan asas-asas umum pemerintahan yang baik,

¹⁶ Yehezkiel Ludwyg Milala, Hasim Purba, dan Suprayitno, "Analisis Yuridis terhadap Keabsahan Sertifikat Tanah yang Diterbitkan secara Tumpang Tindih," *Jurnal Hukum Lex Generalis* Vol. 6 No. 9 (2026)

¹⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2015), 472.

¹⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), 112.

²⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 58.

khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum.²¹ Pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan keputusan administratif wajib bertindak berdasarkan hukum dan memastikan bahwa seluruh prosedur telah dipenuhi secara benar. Apabila kewajiban tersebut dilanggar, maka produk administrasi yang dihasilkan dapat dibatalkan oleh pengadilan sebagai bentuk koreksi terhadap tindakan pemerintahan yang tidak sah.²² Dengan demikian, putusan ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga memperkuat akuntabilitas administrasi pertanahan.

Meskipun demikian, jika dianalisis lebih mendalam, kepastian hukum yang dihasilkan oleh putusan tersebut masih memiliki keterbatasan yang signifikan. Hal ini berkaitan dengan karakteristik kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara yang terbatas pada pengujian keabsahan keputusan administrasi negara (*beschikking*), bukan pada penentuan hak kepemilikan tanah secara perdata.²³ Dengan kata lain, putusan ini hanya menilai apakah sertifikat yang diterbitkan sah atau tidak, tanpa menetapkan secara definitif siapa yang merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut.

Keterbatasan ini berimplikasi pada belum tercapainya kepastian hukum yang bersifat substantif. Meskipun sertifikat telah dibatalkan, status kepemilikan tanah secara final masih berpotensi diperdebatkan dan dapat menjadi objek sengketa lanjutan di peradilan umum. Dalam konteks ini, kepastian hukum yang dihasilkan oleh putusan PTUN lebih tepat dipahami sebagai kepastian hukum dalam arti prosedural, yaitu kepastian mengenai sah atau tidaknya suatu tindakan administrasi, bukan kepastian mengenai substansi hak itu sendiri.²⁴

Apabila dianalisis menggunakan teori kepastian hukum, kondisi ini menunjukkan adanya perbedaan antara kepastian hukum formal dan kepastian hukum substantif. Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum harus mengandung tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.²⁵ Dalam praktiknya, ketiga nilai tersebut tidak selalu dapat diwujudkan secara bersamaan. Dalam perkara ini, hakim tampak berupaya menyeimbangkan kepastian hukum formal yang melekat pada sertifikat dengan keadilan substantif yang tercermin dari penguasaan fisik di lapangan. Namun, hasilnya menunjukkan bahwa kepastian hukum yang dicapai masih bersifat parsial karena belum menyelesaikan seluruh aspek sengketa secara tuntas.

Selain itu, apabila dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kepastian hukum seharusnya mencakup kesesuaian antara data fisik dan data yuridis.²⁶ Ketidaksesuaian antara kedua aspek tersebut, sebagaimana ditemukan dalam perkara ini, menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan. Hal ini menegaskan bahwa kepastian hukum tidak hanya bergantung pada putusan pengadilan, tetapi juga pada kualitas penyelenggaraan administrasi pertanahan secara keseluruhan.

Lebih lanjut, efektivitas kepastian hukum yang dihasilkan oleh putusan tersebut juga sangat bergantung pada pelaksanaan atau eksekusi putusan di lapangan. Dalam praktik, pembatalan sertifikat tidak selalu diikuti dengan penyesuaian kondisi faktual secara langsung, terutama apabila terdapat penguasaan fisik oleh pihak tertentu atau belum dilakukan pembaruan data dalam sistem administrasi pertanahan.²⁷ Oleh karena itu,

²¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), 256–258.

²² Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

²³ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2004), 182–185.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2017), 137.

²⁵ Gustav Radbruch, “Legal Philosophy,” dalam *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, terj. Kurt Wilk (Cambridge, MA: Harvard University Press, 1950), 107–109.

²⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008), 89.

kepastian hukum yang dihasilkan oleh putusan ini masih memerlukan dukungan dari aspek administratif dan teknis agar dapat terwujud secara nyata dalam kehidupan masyarakat.

KESIMPULAN

Berdasarkan permasalahan diatas, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa tumpang tindih penguasaan fisik dan yuridis dalam Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD dilakukan melalui mekanisme pengujian legalitas keputusan tata usaha negara oleh Peradilan Tata Usaha Negara. Majelis hakim dalam perkara ini tidak semata-mata menjadikan sertifikat sebagai bukti yang bersifat mutlak, melainkan menguji secara menyeluruh kesesuaian antara data fisik, data yuridis, serta kondisi penguasaan nyata di lapangan. Dari hasil pemeriksaan, ditemukan adanya cacat administrasi dalam proses penerbitan sertifikat, khususnya terkait ketidaksesuaian data fisik dan tidak terpenuhinya prosedur pengukuran serta pemisahan bidang tanah. Atas dasar tersebut, hakim memutuskan untuk membatalkan sertifikat yang disengketakan sebagai bentuk koreksi terhadap tindakan administrasi yang tidak sah dan tidak cermat.

Selanjutnya, terkait dengan apakah putusan tersebut telah memberikan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah, dapat disimpulkan bahwa putusan tersebut telah memberikan kepastian hukum, namun dalam batas tertentu. Kepastian hukum yang dimaksud tercermin dalam pembatalan sertifikat yang cacat administrasi sehingga menghilangkan konflik yuridis akibat adanya klaim ganda atas objek tanah yang sama. Akan tetapi, kepastian hukum tersebut belum bersifat menyeluruh, karena putusan Peradilan Tata Usaha Negara hanya berfokus pada keabsahan keputusan administrasi dan tidak menentukan secara definitif siapa pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. Dengan demikian, kepastian hukum yang dihasilkan lebih bersifat prosedural daripada substantif.

Secara keseluruhan, putusan ini menegaskan bahwa dalam sengketa pertanahan, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan sertifikat sebagai bukti formal, tetapi juga oleh keabsahan proses penerbitannya dan kesesuaiannya dengan kondisi faktual di lapangan. Oleh karena itu, meskipun putusan telah menyelesaikan konflik dari aspek administrasi, masih diperlukan upaya lanjutan untuk mencapai kepastian hukum yang utuh dan final terhadap status hak atas tanah yang disengketakan

DAFTAR PUSTAKA

- Arja Kusuma, Dadi, Rodliyah, dan Sahnun. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat." *Jurnal IUS* Vol. V No. 2 (2017).
- Darmadi, Anggi Roy, dan Sulistio Adiwianto. "Aspek Hukum Penguasaan Fisik Bidang Tanah Sebagai Dasar Penerbitan Hak Milik Atas Tanah pada Program PTSL Ditinjau Berdasarkan Prinsip Kepastian Hukum." *Indonesian Journal of Law and Justice* Vol. 3 No. 1 (2025).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2015.
- Indroharto. *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2004.
- Kusuma, Dadi Arja, Rodliyah, dan Sahnun. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat." *Jurnal IUS* Vol. V No. 2 (2017).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Milala, Yehezkiel Ludwyg, Hasim Purba, dan Suprayitno. "Analisis Yuridis terhadap Keabsahan Sertifikat Tanah yang Diterbitkan secara Tumpang Tindih." *Jurnal Hukum Lex Generalis* Vol. 6 No. 9 (2026).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Radbruch, Gustav. "Legal Philosophy." Dalam *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1950.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*.

- Jakarta: Rajawali Pers, 2001.
- Sumardjono, Maria S.W. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya. Jakarta: Kompas, 2008.
- Sutedi, Adrian. Sertifikat Hak atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Wasono, Dono Doto. Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) sebagai Bukti Hukum Penguasaan atas Sebidang Tanah (Studi di Kota Pontianak). Tesis.
- Zaki, Muhammad Reza Syariffudin, dan Reza Mahendra. "Analisis Yuridis Pembatalan Hak atas Sertifikat Tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Akibat Sengketa Kepemilikan Ganda." *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 4 No. 2 (2019).
- Zefanya, Audry, dan F.X. Arsin Lukman. "Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik atas Tanah melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah." *Jurnal USM Law Review* Vol. 5 No. 2 (2022).