

Peran Notaris Dalam Mengatasi Tumpang Tindih Hak Atas Tanah (Studi Kasus Nomor 106/PDT/2017/PT YYK)

Noor Hidayah^{1*}, Alinda Julietha Adnan²

¹⁻²Universitas Pancasila, Indonesia

Article Info: Accepted: 11 November 2024; Approve: 27 November 2024; Published: 24 Desember 2024

Abstrak: Notaris memiliki peran penting didalam suatu hubungan hukum antara Masyarakat, sebab itu hubungan hukum didalam Masyarakat membutuhkan sebuah bukti tertulis yaitu suatu akta otentik. Peran notaris ialah sebagai seorang pejabat negara yang melakukan kepastian hukum terhadap pada Masyarakat. Peran Notaris /PPAT sangatlah penting dalam menanggulangi permasalahan tumpang tindih ha katas tanah dengan cara menjaga integritas dan kode etik profesi dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab sebagai notaris. Tanah merupakan hak dasar setiap orang yang keberadaannya dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Di Indonesia untuk menjamin hak-hak atas tanah terlindungi, maka harus dilakukan pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Peran Notaris; Tumpang Tindih Tanah; Kode Etik Profesi.

Abstract: *Notaries have an important role in a legal relationship between the community, therefore the legal relationship in the community requires written evidence, namely an authentic deed. The role of a notary is as a state official who provides legal certainty to the community. The role of Notary / PPAT is very important in overcoming the problem of land overlap by maintaining the integrity and professional code of ethics in carrying out duties and responsibilities as a notary. Land is a basic right of every person whose existence is guaranteed in the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. In Indonesia, to guarantee the rights to protected land, land registration must be carried out.*

Keywords: *Role of Notary; Land Overlap; Professional Code of Ethics.*

Correspondence Author: Noor Hidayah

Email: meisdayah92@gmail.com

This is an open access article under the [CC BY SA](#) license



Pendahuluan

Tanah merupakan hak dasar setiap individu yang keberadaannya dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka melindungi hak-hak atas tanah, maka diperlukan pendaftaran tanah sebagai bagian dari upaya memastikan kepastian hukum bagi pemiliknya (Yamin et al., 2024). Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bersifat umum dan terbuka. Sifat umum dalam pendaftaran tanah berarti semua pihak berhak mengetahui informasi tentang kepemilikan tanah tersebut, sedangkan sifat terbuka memungkinkan setiap individu untuk memperoleh informasi terkait status kepemilikan tanah (Hanry Adityo, 2024). Namun, dalam praktiknya, tumpang tindih kepemilikan tanah atau sertifikat sering muncul sebagai

permasalahan serius yang dapat menimbulkan konflik kepemilikan dan implikasi hukum yang kompleks.

Tumpang tindih kepemilikan tanah sering kali timbul akibat berbagai faktor, termasuk kesalahan administratif dalam proses pendaftaran tanah, kelalaian dari pihak terkait, serta ketidakjelasan batas-batas kepemilikan. Akibatnya, satu bidang tanah dapat memiliki lebih dari satu sertifikat yang bersifat overlapping, baik seluruhnya maupun sebagian. Permasalahan ini diperparah dengan pemetaan yang tidak akurat atau ketidaktepatan dalam pendaftaran data tanah (Hanry Adityo, 2024). Selain itu, ada juga faktor penyebab yang melibatkan aspek hukum, seperti praktik pemalsuan dokumen atau tindak penyalahgunaan wewenang dari pihak yang berperan dalam pendaftaran, seperti Notaris/PPAT dan aparat pemerintah desa. Lebih lanjut, beberapa tindakan melanggar hukum, seperti penggunaan akta jual beli palsu, dapat memperkeruh situasi kepemilikan tanah.

Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam mengurangi konflik yang timbul akibat tumpang tindih kepemilikan dengan memastikan integritas profesi dan mematuhi kode etiknya dalam menjalankan tugas. Dalam hal ini, tugas Notaris dan PPAT meliputi pembuatan akta otentik yang bertujuan untuk membuktikan kepemilikan, perjanjian, dan transaksi yang terkait dengan tanah (Yamin et al., 2024). Selain itu, akta-akta ini berfungsi sebagai bukti hukum yang diakui di pengadilan. Akan tetapi, kelalaian atau penyalahgunaan kewajiban oleh Notaris/PPAT dapat menyebabkan munculnya klaim ganda dan memperburuk permasalahan kepemilikan tanah (Firdhonal, 2024). Sebagai contoh, praktik akta jual beli palsu yang melibatkan berbagai pihak seperti Notaris/PPAT dan aparat desa dapat mengakibatkan perubahan kepemilikan yang tidak sah dan merugikan pemilik tanah yang sebenarnya.

Permasalahan tumpang tindih kepemilikan ini memiliki konsekuensi hukum yang serius, mulai dari hilangnya kepastian hukum bagi pemilik yang sah hingga risiko litigasi yang berlarut-larut. Selain itu, konflik kepemilikan ini juga berdampak pada hak untuk menggunakan, mengalihkan, dan mengelola tanah yang sering kali berujung pada perselisihan berkepanjangan (Setiyo Utomo, 2023). Oleh karena itu, penyelesaian sengketa yang muncul akibat tumpang tindih kepemilikan sertifikat memerlukan pendekatan yang komprehensif melalui penerapan hukum yang efektif, perbaikan prosedur pendaftaran tanah, serta peningkatan transparansi dan akurasi dalam pendataan informasi kepemilikan tanah.

Melalui kajian ini, diharapkan dapat dipahami kompleksitas penyebab dan dampak dari konflik tumpang tindih kepemilikan serta memberikan kontribusi bagi penyusunan kebijakan yang lebih efektif dalam menangani permasalahan ini. Kajian ini juga mempelajari pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 106/PDT/2017/PT YYK

untuk melihat sejauh mana keputusannya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersengketa (Yamin et al., 2024). Dengan pemahaman yang mendalam terhadap aspek ini, diharapkan upaya penyelesaian konflik tanah dapat dilakukan secara lebih tepat dan berkeadilan.

Kajian Teori

Peran notaris dalam sistem hukum memiliki posisi strategis sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dalam berbagai transaksi hukum. Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap perjanjian atau transaksi yang dibuat memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di pengadilan. Sebagai pejabat yang memiliki kewajiban dan tanggung jawab khusus, notaris berperan aktif dalam melindungi kepentingan para pihak yang bertransaksi, baik dalam hal jual-beli properti, pendirian perusahaan, pembuatan akta, atau perjanjian lainnya yang berkaitan dengan hukum. Di sisi lain, kasus tumpang tindih tanah sering kali muncul akibat lemahnya koordinasi administrasi pertanahan dan kesalahan dalam pendaftaran hak atas tanah. Tumpang tindih ini bisa mengakibatkan perselisihan hukum dan kerugian ekonomi bagi pemilik tanah maupun pihak yang berkepentingan. Hal ini menjadi salah satu tantangan yang dihadapi oleh notaris dalam menjalankan tugasnya, karena mereka harus memastikan bahwa transaksi berjalan dengan memeriksa latar belakang kepemilikan dan keabsahan dokumen terkait. Sementara itu, kode etik profesi memiliki peran penting dalam membimbing para notaris untuk tetap profesional dan bertindak secara objektif dalam menjalankan tugas mereka. Kode etik ini mengatur berbagai aspek kewajiban dan tanggung jawab notaris, termasuk asas kerahasiaan, integritas, independensi, serta kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku. Dengan mematuhi kode etik profesi, notaris dapat menjaga kepercayaan publik dan meminimalisir risiko pelanggaran yang dapat merusak reputasi profesi mereka (Nugroho, 2020; Prasetyo, 2018).

Metode

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara memfokuskan pada pengkajian aspek hukum yang bersifat teoretis dan diterapkan dalam berbagai konteks hukum yang berlaku. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk mengidentifikasi dan menarik kesimpulan dari hasil analisis yang dilakukan. Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kepustakaan dengan analisis data berbasis metode kualitatif, di mana analisis dilakukan secara normatif dan rinci terhadap data yang diperoleh dari studi kepustakaan. Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum ke khusus. Penelitian ini

bertujuan untuk mengungkapkan perkembangan aspek hukum yang diteliti dan menggali fakta hukum masa lalu serta kaitannya dengan fakta hukum masa kini.

Dalam kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah yang terjadi di Sleman, dengan luas 515 m² yang terletak di Desa Sendangadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03539/Desa Sendangadi atas nama Harjo Utomo (suami dari penggugat), muncul konflik hukum yang melibatkan para pihak. Setelah Harjo Utomo meninggal dunia, sertifikat tersebut dialihkan ke atas nama mbok Harjo Utomo alias Minah (penggugat) berdasarkan hak warisan pada tahun 1996. Sengketa semakin kompleks ketika pada awal tahun 2007, sertifikat tanah tersebut dititipkan kepada Tergugat I dan kemudian diketahui telah disalahgunakan oleh Tergugat I melalui pengajuan gadai sebesar Rp. 50.000.000,- tanpa persetujuan dari pihak penggugat. Lebih lanjut, Tergugat II, Notaris/PPAT Moh. Djaelani As'ad, S.H., didudukkan sebagai pihak tergugat karena berdasarkan hasil penyelidikan diketahui bahwa ia telah melakukan legalisasi surat kuasa yang seolah-olah menunjukkan bahwa penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah tersebut.

Permasalahan ini menjadi semakin rumit melalui proses hukum yang diajukan oleh penggugat melalui laporan kepada POLDA DIY dan upaya banding yang diajukan di pengadilan. Dalam memori banding yang diajukan, penggugat menekankan bahwa dasar legalisasi yang dibuat oleh Tergugat I dan disahkan oleh Tergugat II bertentangan dengan hukum, memiliki cacat hukum, dan tidak dapat dipertahankan dari segi validitasnya. Lebih lanjut, penggugat mengklaim bahwa tanah tersebut memiliki batas yang jelas dan selama ini telah ditempati dan dikuasai oleh penggugat tanpa adanya sengketa sebelumnya. Berdasarkan pertimbangan hukum dari hakim, putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada 2 Januari 2018 memutuskan untuk menerima permohonan banding dari para tergugat dan menguatkan putusan sebelumnya dari Pengadilan Negeri Sleman. Selain itu, para tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan sebesar Rp. 150.000,00.

Sengketa ini menggambarkan pentingnya koordinasi yang lebih baik dalam sistem administrasi pertanahan dan perlunya kewajiban profesionalitas notaris dalam menjalankan tugasnya dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku untuk memastikan transaksi berjalan sesuai dengan asas keadilan dan kepastian hukum. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan gambaran yang lebih mendalam mengenai permasalahan hukum dalam tumpang tindih kepemilikan tanah, praktik penyalahgunaan kuasa, serta tanggung jawab profesional dari seorang notaris.

Hasil Dan Pembahasan

1. Hasil

Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam pengambilan keputusan sering kali didasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) yang berfungsi sebagai panduan dan pedoman dalam pelaksanaan tugas peradilan. Salah satu aspek penting yang diatur dalam SEMA adalah pengujian terhadap sertifikat tumpang tindih yang melibatkan sengketa hak atas tanah. Berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2018, jika terdapat sertifikat yang tumpang tindih, maka Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) memiliki kewenangan untuk melakukan pengujian terhadap keabsahan sertifikat tersebut. Hakim dapat membatalkan sertifikat yang terbit kemudian dengan syarat pemegang sertifikat yang terbit pertama memiliki fisik tanah dengan itikad baik, riwayat haknya jelas dan tidak terputus, atau prosedur penerbitannya telah memenuhi ketentuan perundang-undangan. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka penyelesaian kepemilikan harus dilakukan melalui proses perkara perdata (Ibid., hlm. 13). Selain itu, SEMA Nomor 4 Tahun 2016 mengatur tentang kriteria pembelian dengan itikad baik yang harus diperhatikan oleh pihak yang melakukan transaksi tanah. Prosedur pembelian ini meliputi pembelian melalui pelelangan umum, transaksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kepala desa setempat untuk tanah milik adat. Selanjutnya, untuk memastikan kepastian transaksi, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap bukti kepemilikan dan riwayat tanah yang bersangkutan (Ibid., hlm. 14).

Dalam perkembangan hukum tanah, SEMA Nomor 10 Tahun 2020 juga memberikan penekanan pada gugatan kepemilikan tanah yang bersertifikat atas nama penjual melalui jual beli yang dilaksanakan di hadapan Notaris atau PPAT. Jika penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak, maka gugatan tersebut bukan gugatan yang kurang pihak. Lebih lanjut, Hakim perdata memiliki keterbatasan kewenangan dalam membatalkan kekuasaan hukum, karena pembatalan sertifikat merupakan tindakan administratif yang menjadi kewenangan Pengadilan TUN. SEMA ini juga menegaskan bahwa akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT dapat berlaku sebagai bukti yang sah atas transaksi selama akta tersebut menyebutkan sebagai bukti pelunasan pembayaran (Ibid., hlm. 15). Dalam konteks Sertifikat Elektronik, penerapannya memberikan kemudahan dalam pendaftaran tanah dan mengurangi risiko tumpang tindih sertifikat. Sertifikat elektronik ini memiliki fitur riwayat kepemilikan dan Hak Tanggungan yang membantu dalam mengidentifikasi potensi overlapping dengan sertifikat lama serta memudahkan tugas Notaris atau PPAT dalam memastikan keabsahan transaksi tanah (Ibid., hlm. 16).

Selain peran SEMA, peran Notaris atau PPAT juga sangat signifikan dalam mengatasi sengketa tumpang tindih hak atas tanah. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris atau PPAT bertanggung jawab memastikan keaslian dokumen yang terkait dengan transaksi tanah,

memastikan bahwa tanah bebas dari sengketa atau hak tanggungan, serta melakukan pemeriksaan fisik terhadap objek transaksi. Mereka juga harus memastikan bahwa riwayat kepemilikan tanah sesuai dengan keterangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengurangi risiko konflik hukum. Bahkan dalam beberapa kasus, Notaris/PPAT dapat meminta keterlibatan kepala desa sebagai saksi dalam transaksi yang dilakukan di hadapan mereka untuk memastikan integritas dan validitas akta yang dibuat (Ibid., hlm. 25). Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta perubahan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris dan PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap transaksi dan akta yang dibuat memenuhi ketentuan yang berlaku, memberikan kepastian hukum, serta menyimpan dan memberikan salinan akta yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna (Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014). SEMA dan undang-undang ini menunjukkan pentingnya profesionalisme Notaris atau PPAT dalam menjalankan tugasnya untuk mencegah sengketa tanah dan meminimalisir risiko dari tumpang tindih kepemilikan.

Pasca maraknya praktik mafia tanah dan berbagai kasus yang terkait dengan sengketa hak atas tanah, hakim perdata semakin berfokus pada pendekatan materiil dalam menilai keabsahan akta Notaris atau PPAT yang diajukan dalam persidangan. Pergeseran paradigma ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap akta dan transaksi yang diajukan memiliki dasar hukum yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan (Ibid., hlm. 30). Dengan pendekatan ini, diharapkan sengketa hak atas tanah dapat diminimalisir melalui pengawasan dan verifikasi yang ketat terhadap setiap transaksi yang melibatkan Notaris/PPAT.

2. Pembahasan

Penelitian ini menunjukkan bahwa keputusan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam menangani sengketa hak atas tanah didasarkan pada pertimbangan yang merujuk pada *Surat Edaran Mahkamah Agung* (SEMA) sebagai panduan dalam proses peradilan, khususnya dalam mengatasi sertifikat yang bertumpang tindih. Hal ini selaras dengan studi oleh Hidayat et al. (2020), yang menemukan bahwa SEMA berfungsi sebagai panduan dan landasan hukum bagi hakim dalam memutuskan perkara-perkara tanah di pengadilan. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa SEMA Nomor 3 Tahun 2018 memberikan kewenangan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) untuk menguji sertifikat tanah yang bertumpang tindih dan membatalkan sertifikat yang melanggar ketentuan hukum jika pemegang sertifikat pertama memenuhi syarat seperti memiliki fisik tanah dengan itikad baik dan memiliki riwayat hak yang jelas.

Penemuan ini juga berhubungan dengan penelitian Rachmawati (2019), yang menguraikan bahwa kewenangan Pengadilan TUN untuk membatalkan sertifikat memiliki peran strategis

dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang sering kali menjadi kompleks akibat penerbitan sertifikat yang bertumpang tindih. Ini menekankan bahwa pertimbangan hakim dalam memutuskan kasus melibatkan analisis yang mendalam terhadap dasar hukum yang diatur dalam SEMA dan praktik administrasi kepemilikan tanah.

Lebih lanjut, SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 berperan penting dalam memastikan kepastian hukum dan transaksi tanah yang dilakukan dengan itikad baik. Penelitian ini menemukan bahwa peran PPAT dan Notaris dalam mengurangi risiko sengketa dilakukan melalui pemeriksaan dokumen dan transaksi dengan seksama. Penelitian oleh Suradi dan Prasetyo (2021) menunjukkan bahwa PPAT dan Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan transaksi dilakukan dengan mematuhi prinsip kepemilikan yang legal dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dapat mengurangi praktik sengketa yang muncul dari transaksi yang bermasalah.

Konsep sertifikat elektronik juga memiliki peran yang signifikan dalam meminimalisir konflik kepemilikan tanah, sebagaimana dijelaskan dalam hasil penelitian ini. Sertifikat elektronik memiliki fitur riwayat kepemilikan yang memudahkan Notaris dan PPAT untuk melakukan verifikasi terkait keabsahan sertifikat dan mengidentifikasi risiko tumpang tindih. Penelitian Yunus et al. (2022) mendukung hal ini, dengan menyatakan bahwa penerapan sertifikat elektronik dapat membantu memberikan kepastian hukum serta meminimalisir risiko sengketa di kemudian hari melalui transparansi dan traceability yang lebih baik.

Di sisi lain, pendekatan materiil yang dilakukan hakim perdata juga diangkat sebagai respons terhadap praktik mafia tanah dan maraknya sengketa kepemilikan tanah. Pendekatan ini bertujuan untuk memeriksa validitas dan pertanggungjawaban hukum dari akta-akta yang diajukan dalam persidangan. Studi oleh Anwar dan Sukirman (2018) menunjukkan bahwa hakim yang menggunakan pendekatan materiil dalam penilaian memiliki pemahaman yang lebih mendalam terhadap fakta hukum yang diajukan, sehingga dapat meminimalisir potensi kesalahan dalam putusan dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang bersengketa.

Kesimpulan

Ketentuan tumpang tindih hak atas tanah diatur di Indonesia yang mempunyai Perlindungan hukum terhadap penegak hak atas tanah bila mana terjadi tumpang tindih kepentingan sebidang tanah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2) serta Pasal 38 ayat (2), yang berbunyi surat-surat tanda bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat demikian juga Pemegang hak atas tanah yang menjadi Obyek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya Keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut. Teori kepastian hukum memperkuat upaya

untuk memberikan perlindungan bagi penegak hukum terhadap pergeseran paradigma pasca maraknya mafia tanah saat ini hakim perdata mulai menggunakan pendekatan materiil untuk menilai kebiasaan akta Notaris/PPAT di persidangan. Notarid/PPAT berkewajiban memastikan unsur itikad baik terpenuhi pada saat pembuatan akta otentik.

Referensi

- Anwar, S., & Sukirman, B. (2018). *Pendekatan Materiil dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah: Perspektif Hukum Perdata*. Jakarta: Penerbit Lembaga Hukum Indonesia.
- Hidayat, M., Rahman, F., & Putri, L. (2020). *Peran SEMA dalam Putusan Mahkamah Agung terhadap Sengketa Tanah di Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Universitas Negeri Yogyakarta.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). *Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016*. Jakarta: Mahkamah Agung.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2018). *Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2018*. Jakarta: Mahkamah Agung.
- Notaris & PPAT. (2023). *Prinsip dan Tata Cara Penanganan Sengketa Tanah*. Jakarta: Lembaga Penerbitan Hukum.
- Rachmawati, D. (2019). *Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Membatalkan Sertifikat yang Bertumpang Tindih*. Bandung: Penerbit Hukum Agraria Press.
- Suradi, E., & Prasetyo, H. (2021). *Kewajiban PPAT dan Notaris dalam Mengurangi Sengketa Hak Atas Tanah*. Surabaya: Penerbit Ilmu Hukum Press.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- Yunus, A., Agustin, R., & Hidayati, N. (2022). *Aplikasi Sertifikat Elektronik dalam Mengurangi Sengketa Tanah di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Teknologi dan Hukum Press.