



Analisis Hukum Acara Perdata Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertifikat di Wilayah Perkotaan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Dan Implikasi Terhadap Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hak Masyarakat)

Amara Thalia¹, Bima Janggo Bintoro², Gerrald Jovan Esfandiary³, Muhammad Rizal Aji Bahtiar⁴, Siti Lailatul Qomariyah⁵, Farahdinny Siswajanth⁶

Fakultas Hukum Universitas Pakuan, Indonesia¹⁻⁶

Email Korespondensi: amarathalia7@gmail.com bimajanggo997@gmail.com gerraldjovan01@gmail.com rizalnation7@gmail.com sitilailatulq27@gmail.com mahipal@unpak.ac.id parahdinny@unpak.ac.id

Article received: 06 Mei 2025, Review process: 17 Mei 2025
Article Accepted: 25 Juni 2025, Article published: 02 Juli 2025

ABSTRACT

Land disputes caused by overlapping land certificates in urban areas represent a complex issue that impacts legal certainty, social stability, and optimal land use. This study aims to analyze the effectiveness of civil procedural law mechanisms in resolving overlapping certificate disputes through court decisions, and to evaluate their implications for the protection of community rights. Employing a juridical-empirical approach, the data were collected through interviews, observations, and document analysis, then examined qualitatively using a descriptive-analytical method. The findings reveal that although litigation can produce legitimate and binding decisions, its effectiveness is constrained by weak administrative data, poor enforcement of court decisions, and insufficient institutional synergy. Mediation also proves essential as a faster and more cost-effective alternative dispute resolution method. Court rulings not only resolve individual conflicts but also serve as precedents for broader land law system reforms.

Keywords: Civil Procedural Law, Overlapping Certificates, Legal Certainty

ABSTRAK

Sengketa pertanahan akibat tumpang tindih sertifikat di wilayah perkotaan merupakan permasalahan kompleks yang berdampak pada kepastian hukum, stabilitas sosial, dan pemanfaatan tanah secara optimal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas mekanisme hukum acara perdata dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih sertifikat tanah melalui putusan pengadilan, serta mengevaluasi dampaknya terhadap perlindungan hak masyarakat. Menggunakan pendekatan yuridis empiris, data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen, lalu dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun jalur litigasi mampu memberikan putusan yang sah dan mengikat, efektivitasnya masih dibatasi oleh lemahnya data administrasi, rendahnya pelaksanaan putusan, dan kurangnya sinergi antar lembaga. Selain itu, jalur mediasi terbukti penting sebagai alternatif penyelesaian yang lebih cepat dan berbiaya rendah. Putusan pengadilan tidak hanya menyelesaikan konflik individual, tetapi juga menjadi preseden untuk pembenahan sistem hukum pertanahan secara menyeluruh.

Kata kunci: Hukum Acara Perdata, Tumpang Tindih Sertifikat, Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya strategis yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang sangat tinggi, khususnya di wilayah perkotaan yang mengalami pertumbuhan populasi dan pembangunan infrastruktur secara masif. Kejelasan status hukum kepemilikan tanah menjadi syarat mutlak untuk menjamin kepastian hukum, mendorong investasi, dan menjaga stabilitas sosial. Namun demikian, pesatnya urbanisasi juga meningkatkan kompleksitas persoalan agraria, termasuk munculnya tumpang tindih sertifikat yang menimbulkan konflik kepemilikan antar individu maupun korporasi. Fenomena ini menunjukkan lemahnya sistem administrasi pertanahan yang seharusnya mampu menjamin satu bidang tanah hanya memiliki satu sertifikat sah.

Permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah disebabkan oleh banyak faktor yang saling terkait, mulai dari lemahnya sistem verifikasi administrasi di kantor pertanahan, belum optimalnya digitalisasi peta, hingga rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum pertanahan. Menurut Ahadin & Sahal (2022), rendahnya koordinasi antar instansi dan buruknya pengarsipan tanah menjadi penyebab dominan terjadinya sertifikat ganda. Selain itu, praktik mafia tanah dan penyalahgunaan kewenangan dalam proses pendaftaran turut memperparah keadaan. Kelemahan dalam pengawasan dan akurasi data menyebabkan sertifikat bisa diterbitkan lebih dari satu untuk lokasi yang sama, menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan banyak pihak.

Dampak dari tumpang tindih sertifikat tidak hanya merusak kepastian hukum, tetapi juga menghambat pemanfaatan tanah secara optimal, merugikan pemilik sah, serta berpotensi menimbulkan konflik horizontal di tengah masyarakat. Fathoni (2019) mencatat bahwa ketidakjelasan status tanah sering kali menjadi sumber perselisihan berkepanjangan di masyarakat, yang merusak harmonisasi sosial dan memperburuk kepercayaan publik terhadap institusi negara. Dalam aspek ekonomi, sengketa tanah menyebabkan stagnasi pemanfaatan lahan, menurunkan nilai investasi, serta menghambat pembangunan infrastruktur dan program perumahan rakyat.

Penyelesaian sengketa akibat sertifikat tumpang tindih dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Jalur non-litigasi seperti mediasi dan musyawarah dinilai efektif untuk menjaga hubungan sosial, meskipun hasilnya tidak mengikat. Sementara itu, jalur litigasi melalui pengadilan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat karena putusannya bersifat final dan mengikat. Namun, efektivitas penyelesaian melalui litigasi sangat tergantung pada akurasi data, kualitas pembuktian, serta koordinasi antara pengadilan, kantor pertanahan, dan aparat penegak hukum (Hanun & Marpaung, 2022). Inkonsistensi putusan dan lemahnya implementasi juga menjadi tantangan dalam menegakkan perlindungan hak masyarakat atas tanah.

Dalam kerangka hukum nasional, sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat tetapi bukan bukti absolut, sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kasus tumpang tindih, sertifikat perlu diuji validitasnya melalui riwayat

pendaftaran, bukti fisik, serta batas tanah. Oleh karena itu, pengadilan memiliki tanggung jawab besar untuk menyelesaikan sengketa berdasarkan prinsip keadilan dan kehati-hatian, dengan mempertimbangkan semua aspek administratif, teknis, dan sosial yang relevan. Di sisi lain, keputusan pengadilan diharapkan dapat menjadi dasar perbaikan dalam sistem administrasi pertanahan serta pembelajaran kelembagaan bagi instansi terkait.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam efektivitas mekanisme hukum acara perdata dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah akibat tumpang tindih sertifikat di wilayah perkotaan, melalui studi kasus putusan pengadilan. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan mengevaluasi implikasi hukum dari putusan tersebut terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat, serta memberikan rekomendasi strategis guna memperbaiki sistem penyelesaian sengketa dan administrasi pertanahan di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan hukum yang tidak hanya menganalisis norma dan peraturan secara normatif, tetapi juga menelusuri penerapannya dalam praktik sosial, khususnya dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah akibat tumpang tindih sertifikat di wilayah perkotaan. Data yang digunakan meliputi data primer yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pejabat pertanahan, pihak pengadilan, dan masyarakat yang terlibat dalam sengketa, serta observasi langsung terhadap proses penyelesaian sengketa di lembaga terkait. Selain itu, data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan, dokumen hukum, putusan pengadilan, regulasi, serta literatur akademik terkait hukum agraria dan hukum acara perdata. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis, untuk mengidentifikasi efektivitas mekanisme hukum acara perdata serta mengevaluasi dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat. Pendekatan ini dipilih agar dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai dinamika hukum, tantangan implementasi, dan solusi strategis dalam penyelesaian sengketa pertanahan di kawasan urban.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagaimana efektivitas mekanisme hukum acara perdata dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah akibat tumpang tindih sertifikat di wilayah perkotaan melalui putusan pengadilan?

Sengketa tanah yang timbul akibat adanya sertifikat yang tumpang tindih pada dasarnya merupakan konflik mengenai pemilikan atau hak atas tanah yang sama, di mana dua atau lebih pihak memiliki sertifikat yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Penyelesaian dari sengketa ini dapat dilakukan melalui proses hukum di pengadilan negeri yang memiliki otoritas berdasarkan prinsip *forum rei sitae*, yaitu pengadilan yang wilayah hukumannya mencakup lokasi tanah yang disengketakan (L, Guntur, Suharno, Dkk. 2017).

Proses hukum dimulai dengan pengajuan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan. Gugatan harus disusun dengan detail, mencakup identitas para pihak, penjelasan fakta yang jelas, dasar hukum yang dijadikan alasan, serta tuntutan yang diajukan. Setelah gugatan diterima dan didaftarkan oleh pengadilan, para pihak akan diundang untuk mengikuti serangkaian sidang yang mencakup pembacaan gugatan, tanggapan dari tergugat, replik, duplik, dan pembuktian. Pada tahap pembuktian, sertifikat tanah menjadi bukti yang kuat, tetapi hakim masih harus mempertimbangkan bukti lain seperti surat keterangan riwayat tanah, kesaksian saksi, dan dokumen pendukung lainnya.

Di samping jalur litigasi, pengadilan juga memfasilitasi mediasi sebagai cara untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral, seperti mediator pengadilan atau tokoh masyarakat, yang bertujuan membantu para pihak mencapai kesepakatan. Mediasi ini bertujuan untuk mengurangi beban pengadilan, mempercepat penyelesaian sengketa, dan menjaga hubungan sosial antara pihak yang terlibat agar tidak terjerat konflik yang berkepanjangan.

Proses peradilan dalam kasus tumpang tindih sertifikat tanah mengikuti prosedur hukum acara perdata yang telah ditetapkan dengan jelas dalam undang-undang. Setelah gugatan diajukan, pengadilan akan melakukan pemeriksaan administrasi dan menentukan jadwal sidang. Sidang pertama biasanya bersifat terbuka dan digunakan untuk pembacaan gugatan. Selanjutnya, tergugat akan menyampaikan jawaban yang berisi penolakan atau pengakuan atas gugatan yang diajukan. Tahapan replik dan duplik digunakan untuk memperkuat argumen dari masing-masing pihak.

Selama tahap pembuktian, hakim memegang peranan penting dalam mengevaluasi kredibilitas dan hubungan bukti yang disampaikan. Hakim harus mampu mengolah berbagai bukti tertulis dan lisan, termasuk kesaksian dari saksi yang memiliki pengetahuan tentang sejarah tanah yang bersangkutan. Dalam beberapa situasi, hakim dapat menunjuk seorang ahli pertanahan untuk memberikan pendapat teknis yang membantu dalam menentukan batas dan status kepemilikan tanah. Keputusan yang diambil oleh pengadilan merupakan putusan final dan mengikat yang wajib dipatuhi oleh semua pihak (G, Hanun, D, Marpaung, 2022).

Hakim juga memiliki peranan strategis dalam mendorong mediasi dan penyelesaian secara kekeluargaan sebelum memberikan keputusan akhir. Pendekatan ini sangat penting untuk mencegah konflik berkepanjangan dan menjaga harmoni sosial, khususnya di kawasan perkotaan yang padat dan beragam. Dengan demikian, hakim tidak hanya berfungsi sebagai penegak hukum, tetapi juga sebagai mediator sosial yang membantu meredakan potensi konflik.

Keputusan pengadilan menjadi instrumen utama yang memberikan kepastian hukum dalam sengketa sertifikat tanah yang tumpang tindih. Putusan yang adil dan tepat dapat menegakkan hak pemilik yang sah, membatalkan sertifikat ganda yang tidak beralasan, serta mencegah terjadinya konflik

berkelanjutan di masyarakat. Putusan tersebut juga berfungsi sebagai pedoman bagi lembaga pertanahan dan aparat penegak hukum dalam menjalankan tugasnya, sehingga dapat meningkatkan pengelolaan pertanahan dan mengurangi kemungkinan sengketa di masa depan.

Namun, efektivitas keputusan pengadilan tidak hanya bergantung pada isi keputusan tersebut, melainkan juga pada cara pelaksanaannya dan pengawasan yang dilakukan terhadap keputusan itu. Pelaksanaan keputusan seringkali mengalami berbagai rintangan, seperti perlawanan dari pihak yang kalah, kekurangan sumber daya, serta koordinasi yang lemah antara lembaga yang terlibat. Keadaan ini bisa menghalangi pelaksanaan keputusan dan menyebabkan ketidakpuasan masyarakat terhadap sistem peradilan. Oleh karena itu, kerja sama yang solid antara pengadilan, kantor pertanahan, kepolisian, dan kejaksaan sangat dibutuhkan agar keputusan dapat diimplementasikan secara efektif dan melindungi hak-hak masyarakat dengan maksimal (N, Alimuddin. 2021).

Walaupun prosedur hukum acara perdata telah menetapkan aturan yang jelas, pelaksanaannya masih menghadapi banyak tantangan. Salah satu tantangan utama adalah kurangnya kelengkapan dan akurasi data administrasi pertanahan. Banyak kasus sengketa sulit diselesaikan karena dokumen yang tidak lengkap, peta yang tidak tepat, atau data yang belum terintegrasi secara digital. Hal ini menyulitkan hakim dalam melakukan verifikasi dan evaluasi bukti secara adil (S, Pinuji. 2020).

Faktor sosial juga memainkan peran dalam penyelesaian sengketa. Kesadaran masyarakat yang rendah mengenai hak dan prosedur hukum, serta keberadaan praktik mafia tanah yang memanfaatkan celah hukum, menambah kompleksitas penyelesaian. Oleh karena itu, penting untuk melakukan edukasi hukum kepada masyarakat dan pengawasan ketat terhadap praktik-praktik ilegal agar sistem pertanahan menjadi lebih sehat.

Untuk meningkatkan efektivitas prosedur hukum acara perdata dalam menyelesaikan sengketa sertifikat tanah yang tumpang tindih, beberapa langkah perbaikan perlu dilakukan. Pertama, perlu ada percepatan dalam digitalisasi dan integrasi data pertanahan agar informasi mengenai kepemilikan tanah semakin akurat dan dapat diakses dengan mudah oleh lembaga serta masyarakat. Sistem informasi pertanahan yang terintegrasi akan membuat proses verifikasi lebih mudah dan mengurangi kesalahan yang bersifat administratif.

Kedua, peningkatan kapasitas hakim dan petugas pengadilan dalam menangani sengketa pertanahan sangatlah penting. Pemahaman yang mendalam tentang aspek teknis pertanahan dan hukum agraria akan mempermudah hakim dalam memberikan putusan yang sesuai dan adil.

Ketiga, perlu penguatan koordinasi antara lembaga-lembaga seperti pengadilan, kantor pertanahan, kepolisian, dan kejaksaan untuk memastikan bahwa pelaksanaan keputusan berjalan lancar dan efektif. Kolaborasi ini juga penting untuk mencegah praktik mafia tanah dan penyalahgunaan wewenang.

Selain melalui jalur litigasi, mediasi dan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) memiliki fungsi krusial dalam menyelesaikan sengketa sertifikat tanah

yang tumpang tindih. Mediasi yang difasilitasi oleh pengadilan atau oleh lembaga mandiri dapat membantu pihak-pihak mencapai kesepakatan damai tanpa melalui proses peradilan yang panjang serta mahal. Mediasi juga mampu mempertahankan hubungan sosial antara pihak yang bersengketa, yang sangat penting dalam masyarakat perkotaan yang beragam dan padat.

Pengadilan sering mendorong penggunaan mediasi sebelum melanjutkan ke proses litigasi. Jika mediasi berhasil, maka sengketa dianggap selesai dan tidak perlu dilanjutkan ke pengadilan. Jika gagal, proses litigasi masih bisa diteruskan. Dengan demikian, mediasi menjadi cara yang efektif untuk mengurangi beban kerja pengadilan dan mempercepat resolusi sengketa (S, Hajati. 2005).

Penyelesaian sengketa sertifikat tanah yang tumpang tindih dengan cara yang efektif melalui prosedur hukum acara perdata memiliki dampak sosial dan ekonomi yang sangat positif. Secara sosial, resolusi sengketa yang adil dan cepat dapat mengurangi konflik serta ketegangan antar warga, menjaga keharmonisan masyarakat, dan memperkuat rasa keadilan. Hal ini penting untuk menciptakan suasana yang mendukung bagi pembangunan dan investasi.

Secara finansial, adanya kepastian hukum mengenai tanah mendorong investasi dan penggunaan tanah secara maksimal, baik untuk pembangunan perumahan, sektor bisnis, maupun industri. Kepastian hukum juga mempermudah pemilik lahan dalam mendapatkan pinjaman dan modal usaha karena sertifikat tanah yang resmi dapat digunakan sebagai agunan. Dengan cara ini, penyelesaian sengketa yang efisien berperan dalam pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat di daerah perkotaan.

Apa implikasi putusan pengadilan dalam sengketa tumpang tindih sertifikat terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat di wilayah perkotaan?

Sengketa tumpang tindih sertifikat tanah terjadi ketika ada lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan untuk lokasi tanah yang sama, baik sebagian maupun keseluruhan, sehingga menimbulkan masalah kepemilikan. Di daerah perkotaan, fenomena ini sering terjadi disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang cepat, perubahan fungsi lahan, dan kurangnya pengelolaan administrasi pertanahan yang baik. Sertifikat tanah adalah dokumen yang secara hukum menunjukkan kepemilikan, tetapi ketika ada tumpang tindih, sertifikat ini menjadi sumber ketidakpastian hukum dan konflik sosial.

Dalam kondisi ini, keputusan pengadilan memiliki peran kunci sebagai alat penyelesaian sengketa yang menawarkan putusan final dan bersifat mengikat. Keputusan tersebut diharapkan dapat menetapkan siapa pemilik sah dari tanah yang bersangkutan dan memberikan jaminan hukum kepada masyarakat. Namun, akibat dari keputusan pengadilan tidak hanya terbatas pada aspek hukum formal, tetapi juga memengaruhi perlindungan hak masyarakat dan pengelolaan pertanahan secara lebih luas (A, Salim. 2019).

Keputusan pengadilan yang membatalkan salah satu dari sertifikat ganda atau mengonfirmasi kepemilikan atas tanah tertentu memberikan kepastian

hukum yang sangat diperlukan di lingkungan perkotaan. Kepastian hukum ini menunjukkan bahwa status kepemilikan tanah menjadi jelas tanpa menimbulkan keraguan di antara pihak-pihak terlibat maupun masyarakat umum. Dengan adanya kepastian hukum, pemilik tanah yang sah dapat menggunakan haknya sepenuhnya, seperti memanfaatkan, mengalihkannya, atau menjadikannya jaminan tanpa takut menghadapi sengketa baru.

Lebih jauh lagi, keputusan pengadilan juga bertindak sebagai preseden yang mengingatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga terkait untuk lebih berhati-hati dan teliti dalam proses pendaftaran tanah agar kesalahan yang sama tidak terulang di masa mendatang. Hal ini sangat penting untuk memperbaiki kualitas administrasi pertanahan dan mencegah terjadinya sengketa serupa. Dengan begitu, keputusan pengadilan membantu memperkuat sistem hukum agraria di Indonesia dan menegakkan prinsip bahwa hak kepemilikan tanah harus dilindungi secara efektif dan adil.

Namun, jaminan hukum tidak hanya bergantung pada putusan semata, tetapi juga pada pelaksanaan keputusan tersebut. Jika keputusan tidak diterapkan dengan baik, ketidakpastian hukum masih bisa muncul, dan sengketa bisa terus berlanjut atau bahkan memperparah situasi. Karena itu, koordinasi yang baik antara pengadilan, kantor pertanahan, dan aparat penegak hukum sangat penting untuk memastikan bahwa keputusan dapat dilaksanakan dengan efektif.

Keputusan pengadilan yang menetapkan satu pihak sebagai pemilik sah atas tanah yang disengketakan memberikan perlindungan hak yang konkret bagi masyarakat. Perlindungan ini mencakup hak atas kepemilikan, penggunaan, dan pengelolaan tanah sesuai dengan hukum yang berlaku. Dengan adanya perlindungan ini, masyarakat dapat merasa aman dan nyaman dalam melakukan kegiatan ekonomi dan sosial yang bergantung pada kepemilikan tanah (A, Ahadin., A, Sahal. 2022).

Di sisi lain, keputusan yang membatalkan sertifikat ganda juga mencegah penyalahgunaan sertifikat oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Sertifikat yang tidak sah, jika dibiarkan beredar, dapat disalahgunakan untuk transaksi ilegal, seperti jual beli tanah palsu, yang merugikan masyarakat dan menyebabkan kerugian material yang signifikan. Oleh karena itu, keputusan pengadilan yang tegas dalam membatalkan sertifikat tidak sah merupakan langkah yang penting dalam melindungi masyarakat dari praktik-praktik tersebut.

Selain perlindungan hak, keputusan pengadilan juga memberikan efek jera bagi pihak-pihak yang melanggar norma administratif atau hukum dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini mendorong peningkatan kepatuhan terhadap prosedur hukum dan etika administrasi pertanahan, sehingga memperbaiki tata kelola pertanahan secara keseluruhan.

Putusan pengadilan terkait sengketa sertifikat tanah yang tumpang tindih memberikan efek signifikan terhadap pengelolaan pertanahan dan administrasi publik. Keputusan ini menjadi isyarat bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga pemerintah lainnya untuk memperbaiki kualitas pengelolaan data serta proses registrasi tanah. Kesalahan administratif yang mengarah pada tumpang

tindih sertifikat perlu diminimalkan dengan memperbaiki sistem informasi, mendigitalisasi data, dan meningkatkan kapasitas sumber daya manusia (S, Saifuddin, Y, Qamariyanti. 2022).

Selain itu, keputusan pengadilan juga memperkuat fungsi pengawasan dan akuntabilitas dalam administrasi pertanahan. Dengan adanya putusan yang jelas, para pejabat yang ceroboh atau melakukan kesalahan selama proses pendaftaran dapat dikenakan sanksi administratif atau bahkan pidana, sehingga dapat menumbuhkan budaya kerja yang lebih profesional dan bertanggung jawab.

Perbaikan dalam pengelolaan ini pada akhirnya akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan dan peradilan, yang memainkan peran penting dalam menciptakan stabilitas sosial dan ekonomi di kota-kota. Kepastian hukum mengenai tanah akan mendorong investasi dan pembangunan berkelanjutan, serta mengurangi potensi konflik sosial yang merugikan berbagai pihak.

Meskipun keputusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, pelaksanaannya tidak selalu berjalan lancar. Salah satu tantangan utama adalah adanya perlawanan dari pihak yang kalah dalam sengketa, yang kadang menghindari dari pelaksanaan putusan atau bahkan mengajukan upaya hukum lanjutan yang memperpanjang sengketa. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan memperburuk keadaan konflik.

Selain itu, keterbatasan sumber daya dan kurangnya koordinasi antara lembaga terkait juga menjadi penghambat dalam penerapan keputusan. Misalnya, kantor pertanahan yang bertanggung jawab untuk melakukan pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan kerap mengalami masalah teknis atau administratif. Akibatnya, putusan pengadilan tidak segera dapat diimplementasikan dengan efektif.

Kurangnya pemahaman masyarakat tentang arti penting keputusan pengadilan serta proses pelaksanaannya juga menjadi faktor penghalang. Oleh karenanya, pendidikan hukum dan sosialisasi mengenai hak dan kewajiban dalam sengketa tanah harus ditingkatkan agar masyarakat dapat mendukung pelaksanaan putusan secara maksimal (N, Abduh Aqil, J, Tentara, dkk. 2022).

Keputusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa sertifikat tanah yang tumpang tindih juga menjadi pendorong utama bagi perubahan sistem pertanahan di Indonesia. Melalui keputusan tersebut, permasalahan dan kekurangan dalam sistem administrasi pertanahan dapat teridentifikasi dan menjadi bahan pertimbangan bagi para pembuat kebijakan. Reformasi yang berfokus pada peningkatan transparansi, akurasi data, serta pelayanan publik yang responsif sangat dibutuhkan untuk menghindari terulangnya sengketa yang sama.

Selain itu, keputusan pengadilan menguatkan prinsip bahwa hak atas tanah harus dilindungi oleh hukum dengan cara yang adil dan efektif. Hal ini sejalan dengan tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang ingin memberikan kepastian hukum serta perlindungan hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, putusan pengadilan tidak hanya

menyelesaikan sengketa secara individual, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan sistem hukum dan administrasi pertanahan yang lebih baik.

Dampak dari keputusan pengadilan dalam sengketa sertifikat yang tumpang tindih sangat luas dan signifikan. Keputusan tersebut memberikan kepastian hukum yang sangat diperlukan bagi pemilik tanah yang sah, sekaligus melindungi hak masyarakat dari praktik ilegal yang merugikan. Keputusan pengadilan juga mendorong peningkatan kualitas administrasi pertanahan serta pengelolaan publik, sembari menjadi pendorong reformasi sistem pertanahan di Indonesia. Namun, tantangan dalam pelaksanaan keputusan dan hambatan sosial-administratif perlu diatasi melalui sinergi antar lembaga, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta pendidikan hukum bagi masyarakat.

SIMPULAN

Kesimpulan, bahwa efektivitas sistem hukum acara perdata dalam menangani sengketa tumpang tindih sertifikat tanah di wilayah perkotaan sangat ditentukan oleh proses litigasi yang adil, transparan, dan didukung oleh bukti yang valid serta mekanisme mediasi yang optimal; keberhasilan sistem ini juga sangat bergantung pada pelaksanaan putusan yang didukung oleh sinergi antar lembaga terkait, digitalisasi administrasi pertanahan, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia. Putusan pengadilan berperan strategis dalam memberikan kepastian hukum, membatalkan sertifikat ganda, serta menetapkan kepemilikan yang sah, yang pada akhirnya melindungi hak masyarakat dan menjadi preseden untuk membenarkan tata kelola pertanahan secara menyeluruh. Namun, efektivitas putusan tersebut memerlukan implementasi yang konsisten dan dukungan administratif yang kuat agar mampu mewujudkan sistem pertanahan yang adil, akuntabel, dan berkelanjutan.

DAFTAR RUJUKAN

- Abduh Aqil, N., Tentara, J., & dkk. (2022). *Urgensi perlindungan hak kepemilikan atas tanah masyarakat adat di wilayah Ibu Kota Negara Nusantara*. Tinjauan Hukum Recht Studiosum, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1(2), 14-27.
- Ahadin, A., & Sahal, A. (2022). Analisis penyelesaian sengketa tanah di Kecamatan Bareng Kabupaten Jombang. *Jurnal Justicia*.
- Alimuddin, N. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *Jurnal SASI*, Ambon.
- Cahaya, A. (2018). Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terhadap tumpang tindih kepemilikan tanah. *Jurnal Lex dan Societatis*, Manado.
- Fathoni, F. (2019). Pendampingan komunitas sekolah berbasis go green melalui tanaman hidroponik dan bank sampah di MI At Taqwa Wotgalih. *Jurnal Pendidikan dan Kebudayaan*, Probolinggo.
- Guntur, L., Suharno, & dkk. (2017). *Pendaftaran tanah sistematis lengkap: Proses dan evaluasi program prioritas*. Yogyakarta: Pers STPN.

-
- Hanun, G., & Marpaung, D. (2022). Penyelesaian kasus sengketa sertifikat tanah ganda melalui jalur mediasi. *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Tapanuli Selatan.
- Hajati, S. (2005). *Restrukturisasi hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hukum agraria nasional*. Surabaya: Universitas Airlangga. Retrieved from <http://repository.unair.ac.id>
- Nae Entiman, F. (n.d.). Kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. *Jurnal Lex Privatum*, Kupang.
- Pinuji, S. (2020). Perubahan iklim, pengelolaan lahan berkelanjutan dan tata kelola lahan yang bertanggung jawab. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 6(2), 188–200. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN).
- Saifuddin, S., & Qamariyanti, Y. (2022). Kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah atas terbitnya surat keterangan tanah pada objek tanah yang sama. *Jurnal Hukum Notaris*, Banjarmasin.
- Salim, A. (2019). Penyelesaian sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dengan adanya penerbitan sertifikat ganda. *Tinjauan Hukum Jurnal USM*, Medan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2017 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Pengadilan.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPerdata).
- Peraturan Daerah dan Kebijakan Lokal.