

## **SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG TUMPAH TINDIH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA<sup>1</sup>**

**Sindy Claudia Tetala, Syahrul Adriansyah Ahmad, Dhicka Febriand Willis Wibowo**

**Fakultas Hukum, Universitas Pamulang**

**sindyclaudiatetala@gmail.com**

*ABSTRACT: This study aims to determine the factors causing the overlapping certificate of property rights to land at the BPN kuala pembuang office, as well as the settlement strategy carried out by the Land Office. This research is normative research. Data collection is carried out based on the provisions of the basic agrarian law no. 5 of 1960. The collected data are analyzed by qualitative methods. The results showed that: (1) The factors causing the overlapping certificate of title to land at the Kuala Pembuang BPN Office are: The land office does not carry out its duties in accordance with the procedures and provisions of the applicable laws and regulations, the land office does not yet have a complete registration map, the applicant is domiciled outside the city of the disputed land, The applicant did not understand the location of the boundaries of his estate. (2) Resolution of the problem shall be carried out by: complaints, research, prevention of mutations (status-quo), revocation of the Decree in the Land Sector by the Banjarbaru City Land Office and a lawsuit to the Central Kalimantan Administrative Court. (3) The solutions and recommendations provided by the land office shall be through a computerized program of land registration maps, orderly administration of land registration, orderly administration of villages relating to land information.*

*Keywords : Tumpang Tindih, Sertipikat, Hak milik.*

### **PENDAHULUAN**

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah ini mendefinisikan pendaftaran tanah adalah sebagai “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pada tanggal 8 Juli 1997 Pemerintah mengeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk mengganti PP sebelumnya yakni PP No. 10 Tahun 1961. Prinsip-prinsip yang terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 dipertegas dan diperjelas dalam PP No. 24 Tahun 1997. Penegasan yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan'. Sebagaimana kita Retahui bahwa sistem publikasi yang digunakan dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 adalah negatif

---

<sup>1</sup> Kegiatan Penelitian Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang Tahun Akademik 2022/20223 Berdasarkan No Kontrak 2828-31/C.11.SP KP/UNPAM/XI/2022

yang mengandung unsur positif, dalam hal ini pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA). Konflik/ sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik dan selalu ada dimana-mana.

Konflik/ sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus menerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah. Dalam hal ini, semakin berkembangnya zaman maka semakin berkembang masyarakat dalam suatu negara itu sendiri. Tidak menutup kemungkinan bahwa tanah semakin dibutuhkan oleh masyarakat sedangkan ketersediaan tanah itu sendiri semakin terbatas. Hal tersebutlah yang memicu terjadinya sengketa terhadap tanah dikarenakan orang berlomba-lomba untuk mendapatkannya sebagai kebutuhan dalam hidupnya.

Oleh karena itulah, maka dalam penyelesaiannya pemerintah harus berperan aktif agar sengketa terselesaikan untuk tidak menimbulkan kerugian bagi pemilik sah tanah yang disengketakan tersebut. Dalam menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah maka pemerintah dan UUPA berperan aktif dalam mengatur hak-hak atas tanah yang terpenting bagi kelangsungan hidup berbangsa dan bernegara untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur.

Dewasa ini, tidak jarang terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama, sering disebut juga tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat dan membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan akan menimbulkan persengketaan antara para pemegang hak, karena dapat merugikan orang yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut, yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia (Bachtiar 1993, Rusmadi 1991).

Apabila terbit 2 (dua) sertipikat atau lebih atas 1 (satu) bidang tanah, sudah tentu terdapat perbedaan baik dari data fisik maupun data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Perbedaan yang berkaitan dengan data fisik mungkin terjadi dalam sengketa sertipikat ganda, yaitu perbedaan mengenai luas tanah maupun batasbatas tanah yang sering ditemukan. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya (Sarjita 2004, Sumardjono 2001).

Sertipikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar Undang-Undang, sehingga dengan penerbitan sertipikat ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan. Hanya saja dalam praktek, penerbitan sertipikat tanah masih dapat dipertanyakan efektifitasnya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertipikat benar-benar melindungi hak subyek atau tanah sebagai obyek atau hanya bukti fisik sertipikatnya saja, karena sering terjadi ketika dibawa ke pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertipikatnya, tetapi tidak melindungi subyek dan obyeknya.

Pengadilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertipikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat tidak berhak atas tanah yang disengketakan. Salah satu contoh, masalah tumpang tindih sertipikat Hak Milik atas nama Abdul Hadi, pemilik atas sebidang tanah berdasarkan SHM Nomor 4071/Kel. Cempaka, tanggal 24 Desember 2004 tumpang tindih dengan SHM Nomor 8992/Kel. Cempaka tanggal 18 Desember 2012 atas nama Rusli Saberi Ajuri. Penerbitan sertipikat tanah atas nama Rusli Saberi Ajuri tersebut merugikan Abdul Hadi yang merasa tidak pernah menjual, mengalihkan, membalik nama SHM Nomor 4071/Kel. Cempaka kepada siapapun atau pihak manapun.

Hal tersebutlah yang menjadi alasan mengapa masyarakat harus mendaftarkan tanah yang dimilikinya agar dapat menghindari suatu sengketa dan dapat menerima perlindungan hukum atas tanah tersebut. Dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada disebutkan "surat tanda bukti hak".

Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Surat tanda bukti hak yang disebutkan dalam pasal tersebut digunakan sebagai surat tanda kepemilikan atas suatu bidang tanah. Dalam hal ini, masyarakat dapat dengan mudah untuk membuktikan hak kepemilikannya tersebut.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya".

Sertifikat mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya. Dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA. Oleh karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah apabila namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Perbuatan hukum pemerintah/BPN dalam melakukan pendaftaran dan menerbitkan sertifikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/ subyek hukum tertentu, harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis.

Kesalahan dalam hal ini berakibat batal atau dapat dibatalkan. Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak atas tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan juga akan berakibat jika terjadi kesalahan informasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai alat kelengkapan negara yang berakibat pada menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib.

Di masa sekarang, tidak dapat dipungkiri bahwa banyak sekali konflik yang terjadi akibat adanya kesalahan terhadap pembuatan sertifikat tanah. Salah satunya yang sering terjadi adalah terbitnya/ diterbitkannya sertifikat ganda pada bidang tanah yang sama. Sertifikat ganda yaitu sebidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat.

Hal tersebut sangat berakibat fatal dan merugikan bagi pemilik sah tanah tersebut. Karena, tanah yang bersengketa/ dalam masa persengketaan tidak dapat dipergunakan sampai persengketaan tersebut selesai. Seperti yang sudah disinggung sebelumnya, permasalahan-permasalahan yang timbul tidak lain disebabkan karena kesalahan/ ketidaktepatan dari Kantor Pertanahan dalam pemeriksaan data-data kepemilikan baik data fisik maupun data yuridis. Akibat dari hal tersebut, konflik pun mulai bermunculan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya karena saling mengklaim satu sama lain terhadap hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus berperan aktif dalam penyelesaian konflik persengketaan tersebut, karena konflik yang terjadi berawal dari kesalahan pendataan yang telah disebabkan oleh Kantor Pertanahan itu sendiri dan berakibat merugikan bagi pihak pemilik tanah yang sah.

Seperti halnya di Kuala Lumpur, sering terjadi permasalahan serupa. Dimana terdapat permasalahan-permasalahan yang berakibat pada terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dimana dalam suatu bidang tanah memiliki dua sertifikat tanah dengan kepemilikan yang berbeda. Hal tersebut dikarenakan pada zaman dulu dalam mendaftarkan sertifikat hak atas tanah para petugas tidak turn langsung kelengkapan, melainkan hanya berpaku pada persyaratan dan juga pada data yang diusulkan oleh masyarakat itu sendiri. Oleh karena itu, data-data yang disampaikan kepada petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) baik itu luas tanah, ukuran tanah, letak tanah, batas-batas tanah dan sebagainya dibuat sendiri oleh pemilik tanah lalu diusulkan ke Kantor Pertanahan sedangkan petugas pertanahan hanya bertugas membuat sertifikat tanah tanpa mengetahui apakah tanah tersebut ukurannya telah sesuai atau bahkan tanah tersebut bisa saja bukan milik dari orang yang mendaftarkan.

## **PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang dan batasan masalah diatas, maka peneliti akan merumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana landasan hukum penyelesaian sengketa tanah?
- b. Apa penyebab tumpang tindihnya suatu tanah?

## **METODELOGI PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Penelitian hukum dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif atau disebut dengan istilah penelitian doktrinal yaitu penelitian yang dilakukan dengan mempergunakan sumber data sekunder, seperti asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrinal. Dalam penelitian hukum normatif, kegiatan ini untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dengan dukungan data atau fakta sosial, karena penelitian hukum normatif tidak menggunakan data atau fakta sosial yang dikenal, hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.

### **Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif yang merupakan jenis data dan analisis yang digunakan bersifat naratif dalam bentuk pernyataan-pernyataan yang menggunakan penalaran. Metode penelitian kualitatif hadir karena memiliki tujuan. Selain bertujuan memudahkan peneliti meneliti, ternyata juga bertujuan untuk memahami fenomena yang diangkat peneliti.

Tidak dapat dipungkiri, bahwasanya dalam menjalankan sebuah penelitian, selalu ada saja kendala dan masalah yang dihadapi oleh peneliti. Maka dari itu, metode penelitian kualitatif hadir untuk meminimalisir terjadi hal-hal tersebut. Setidaknya dengan metode penelitian kualitatif, peneliti bisa mendapatkan gambaran terhadap fenomena yang akan diteliti. Termasuk pula memudahkan dalam menentukan variable dan membantu dalam menghasilkan teori

Metode penelitian kualitatif lebih fokus pada penulisan kata-kata deskriptif daripada penggunaan angka, jadi kualitatif kebalikan dari kuantitatif. Jika penelitian kuantitatif fokus pada angka, maka pada penelitian kualitatif lebih fokus pada penggalian persepsi atau pengalaman dari partisipan itu sendiri, sehingga sifatnya subjektif.

Di dalam metode penelitian kualitatif, lebih menekankan pada proses pelaksanaan penelitian itu sendiri, bukan berdasarkan dari hasil. Penelitian kualitatif bukan untuk menggeneralisasi, melainkan lebih ke dalam menafsirkan pemahaman secara ideografis. Penelitian kualitatif merekonstruksi pemahaman dari sumber data yang diperoleh lewat interaksi manusia atau sosial. Metode penelitian kualitatif lebih menekankan pada intuisi, perasaan daripada pada data numerik. Meskipun demikian, bukan berarti pengambilan data tidak penting. Tetap penting dan landasan utama, hanya saja hasil penelitiannya lebih menggali secara perasaan.

Pengamatan alami merupakan jenis penelitian kualitatif dengan melakukan observasi menyeluruh pada sebuah latar tertentu tanpa sedikitpun mengubahnya. Tujuan utamanya ialah untuk mengamati dan memahami perilaku seseorang atau kelompok orang dalam situasi tertentu. Misalnya,

bagaimana perilaku seseorang ketika dia berada kelompok diskusi yang anggota berasal dari latar sosial yang berbeda-beda. Dan, bagaimana pula perilaku dia jika berada dalam kelompok yang homogen. Peneliti menggunakan kamera tersembunyi atau instrumen lain yang sama sekali tidak diketahui oleh orang yang diamati (subjek).peneliti bisa mengamati sekelompok anak ketika bermain dengan teman-temannya untuk memahami perilaku interaksi sosial mereka.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang penulis gunakan di dalam penelitian ini adalah berdasarkan studi kepustakaan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku, putusan pengadilan, literatur-literatur hukum, artikel-artikel hukum, jurnal-jurnal hukum dan lain-lain yang memiliki hubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dilakukan baik dengan membaca, mendengar, menggunakan media internet dan sebagainya. “Cara ini dilakukan bertujuan untuk memperdalam teori yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dihadapi penulis dalam melakukan penelitian”.

### **Jenis dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan, baik berupa sumber lisan maupun tulisan. Sumber data dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian yaitu seperti hasil karya ilmiah dari penelitian yang sebelumnya yang berhubungan langsung dengan judul penelitian ini yaitu berupa buku-buku, jurnal-jurnal dan sebagainya.

### **Teknik Analisis Data**

Setelah data-data yang dibutuhkan di dalam penelitian ini terkumpul, maka kemudian selanjutnya data-data yang terkumpul tersebut penulis analisis dengan menggunakan metode analisis preskriptif yaitu metode analisis berdasarkan data yang terkumpul untuk mendapatkan petunjuk yang pada akhirnya diambil suatu kesimpulan dan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah pada penelitian ini.

## **PEMBAHASAN**

### **Landasan Hukum Pendaftaran Tanah**

Salah satu tujuan dilakukan pembaharuan dalam lingkup hukum Agraria melalui disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria adalah mewujudkan kepastian hukum kepemilikan hak-hak atas tanah di Indonesia. Ada 2 upaya untuk mewujudkan hal tersebut yaitu :

- a. Menyediakan hukum yang tertulis dan lengkap untuk menjamin kepastian hukum.
- b. Menyelenggarakan pendaftaran tanah. Dalam rangka menyelenggarakan pendaftaran tanah yang telah diatur dan disediakan hukum tertulis dan lengkap yang menjadi dasar hukum penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok

Agraria, yang Ayat 1 berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, karena Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dianggap tidak mampu lagi memberikan hail yang baik dan memuaskan, maka perlu diganti dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebenarnya peraturan pelaksanaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tidak sepenuhnya digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997.10 Pemohon melengkapi semua persyaratan yang diminta oleh Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus.

Selanjutnya pihak PPAT/pemohon mendaftarkan ke loket BPN dan membayar biaya, yang mengacu pada PP No. 46 tahun 2002 tentang tarif dan biaya pendaftaran tanah. Pemohon/PPAT menunggu BPN untuk pengukuran tanah, apabila ada pengalihan hak maka disertakan akta yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak berdasarkan peta bidang yang sudah keluar, tetapi apabila tidak ada peralihan hak maka langsung untuk diproses pembuatan sertifikatnya di BPN dalam kurun waktu + 8 (delapan) bulan sertifikat sudah selesai diproses dan bisa diambil di Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus. Sertipikat Sudah jadi Rangkap dua:satu rangkap disimpan di kantor BPN sebagai buku tanah, dan satu rangkap dipegang seseorang sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan. Arsip buku tanah tercantum data detail mengenai tanah, mencakup data fisik maupun data yuridis.

Perlindungan Hukum Terhadap Para Pemegang Hak Atas Tanah Bila mana Terjadi Tumpang Tindih Kepemilikan Sebidang Tanah.Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Pada saat ini, kebanyakan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat tumpang tindih diselesaikan melalui tiga cara, yaitu :

1. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional.

2. Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.

- c. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan. Selain itu, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan di bawah kekuasaan administratif.

Penyelesaian sengketa dan konflik kasus pertanahan yang terjadi dapat diselesaikan dan dikelompokkan menjadi 2 yaitu :

1. Penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan, meliputi : 1) Para pihak harus mengajukan gugatan ke pengadilan 2) Diselenggarakan tertib administrasi di bidang pertanahan.
2. Penyelesaian melalui proses pelaksanaan mediasi.

### **Penyebab Tumpang Tindih Tanah Ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria**

Salah satu permasalahan yang dapat menimbulkan sengketa dibidang pertanahan adalah munculnya sertifikat dengan kepemilikan ganda. Permasalahan mengenai sertifikat dengan kepemilikan ganda belum dapat diselesaikan ataupun dapat dikatakan selalu muncul dari waktu ke waktu. Sertifikat ganda dapat terjadi karena adanya kekeliruan, terjadinya sertifikat ganda merupakan suatu akibat ada tumpang tindih dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah disebut juga cacat hukum administrasi, terjadinya sertifikat ganda dipengaruhi oleh adanya faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Serifikat Hak Atas Tanah Berdasrkan Putusan Nomor: 25/G/2014/PTUN. BJM Hasil penelitian pada Kantor Pertanahan Kota kalimantan tengah Pada hasil wawancara bersama Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota kalimantan tengah menerangkan bahwa berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota kalimantan tengah, tumpang tindih hak milik terjadi dikarenakan kesalahan saat dilakukannya pengukuran, (pemohon SHM Nomor: 8992/Kel. Cempaka) salah dalam menunjukkan batas batas obyek tanah. Hal ini terjadi salah satunya karena pihak Kantor Pertanahan Kota kalimantan tengah saat itu belum memiliki petaan saat pendaftaran tanah secara keseluruhan di daerah daerah tersebut.

Pihak Kantor Pertanahan juga sebenarnya telah berusaha mengamati seteliti mungkin tetapi tetap saja masih adanya kesalahan dalam hal mengumpulkan data fisik dan data yuridis tanah tersebut. Kasus tumpang tindih sertifikat tersebut karena terjadi dua faktor, yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal yaitu adanya kesalahan yang dilakukan pejabat Kantor Pertanahan Kota kalimantan tengah.

Landasan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Permasalahan atau sengketa tanah adalah salah satu dari kebijakan pemerintah yang memperoleh perhatian sungguh-sungguh. Sebagaimana disinyalir oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat Rakyat Indonesia (MPR RI) bahwa pengelolaan pertanahan selama ini masih belum dapat menyelesaikan konflik-konflik yang terjadi.

Oleh karena itu landasan hukum penyelesaian sengketa pertanahan memerlukan suatu ketentuan hukum materil yang akan menjadi landasan hukum bagi seluruh aspek menyangkut objek tanah, di samping landasan hukum formilnya (Hukum Acara). Dalam mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan umumnya diatur dalam Hukum Acara (Hukum Formal), yaitu Herziene Indonesische Reglement (HIR). Bagi pihak yang bersengketa, oleh Pemerintah, oleh Badan Arbitrase ataupun oleh badan peradilan perlu diperhatikan, digunakan dan dijadikan sumber pegangan dalam penyelesaian sengketa sengketa pertanahan, asas asas dan ketentuan hukum materilnya.



## Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertahanan Kota Kalimantan Tengah

1). Penyelesaian Sengketa Melalui Kantor Pertanahan

2). Penyelesaian melalui pengadilan

Tinjauan hukum dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria maka dualisme hak atas tanah dihapuskan dalam memori penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjukkan pemerintah akan melakukan pendaftaran tanah di semua wilayah Indonesia bertujuan untuk menjamin hukum yang bersifat *rechtkadaster* untuk menuju ke arah pemberian kepastian hak atas tanah telah di atur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan:

a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah;

b. Pendaftaran tanah dilakukan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan menteri agraria

c. Dalam peraturan pemerintah tersebut biaya biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya biaya tersebut. Agar lebih jelasnya faktor yang menghambat/kendala dalam penerbitan setipikat hak atas tanah, penulis mendeskripsikan sebagai berikut:

1. Aparat penegak hukum kurang cermat dan teliti dalam proses pelaksanaan pendaftaran yang pertama kali, selain itu juga dari pihak kantor desa yang kemungkinan melakukan penyimpangan yaitu unsur kesengajaan dari Aparat Desa apabila ada tanah yang tidak diurus tanah oleh pemiliknya tersebut, dan Kepala Desa sudah berganti ganti, Aparat penegak hukum hendaknya dalam melaksanakan pendaftaran pertama kali dengan benar berdasarkan Undang-undang yang berlaku, dan Aparat Desa atau pun Kepala Desa memberikan data yang sebenarnya sesuai dengan data yang ada
2. Hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan terhadap masyarakat adalah - Dalam pengukuran, diadakan pengukuran yang pertama kali para tetangga pemilik tanah yang ada di sebelah-sebelah tanah pemilik tanah yang diukur tidak hadir turut menyaksikan pengukuran. - Pemilik tidak menjaga patok Tanda batas yang tidak dirawat dan hilang dapat menimbulkan sengketa-sengketa batas dan sengketa kepemilikan atau penguasaan tanah di kemudian hari Setelah adanya pengukuran untuk langsung di beri patok beton sehingga patok tidak akan hilang, dan tidak akan jadi sengketa dikemudian hari.

Penguasaannya oleh orang perseorangan atau badan hukum tidak menggunakan tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau tidak memeliharanya dengan baik, diterlantarkan, Dalam penguasaan tanah pemilik tanah menggunakan tanah berdasarkan fungsinya misalnya sawah tidak boleh dibuat perumahan, atau dikavlingkan untuk kepentingan pribadi.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat diuraikan kesimpulan sebagai berikut:

1. 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. Pendaftaran tanah bersifat umum dan terbuka, umum maksudnya berlaku terhadap pihak ketiga, sedangkan terbuka artinya setiap orang berhak memperoleh informasi atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah di atur di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun permasalahan yang dikaji yaitu apakah faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) atas sertifikat, bagaimana akibat hukum dari timbulnya tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan tanah bersertifikat dikaitkan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan apakah pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 81/PK/TUN/2014 telah sesuai dengan hukum yang berlaku. Tesis ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Data-data tersebut juga didukung dengan data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan. Analisa terhadap data-data tersebut dilakukan secara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan tanah bersertifikat yaitu adanya perubahan dari peta dasar manual menjadi peta dasar digital, pada saat pemindahan dari peta dasar manual ke peta dasar digital terdapat bagian yang tidak masuk/ hilang, sehingga pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan melihat bahwa terhadap tanah tersebut belum pernah didaftarkan dan dapat disebabkan karena adanya oknum (*mafia tanah*) yang berasal dari BPN sendiri maupun oknum dari luar BPN untuk menerbitkan alas hak di atas objek tanah yang juga sedang diproses sertifikatnya. Sehingga pada saat proses sertifikat selesai ada pihak yang dirugikan dengan timbulnya dua alas hak diatas objek yang sama. Akibat hukum dari timbulnya tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan tanah bersertifikat ditinjau dari UUPA adalah tidak adanya kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah. Oleh karena itu, timbulnya dua alas hak pada objek tanah yang sama telah mengakibatkan kerugian bagi pemilik sertifikat dan Pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dalam Putusan No. 81/PK/TUN/2014 telah sesuai dengan ketentuan UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, yang mana dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan tumpang tindih (overlapping) terhadap permasalahan ini merupakan kesalahan administrasi pertanahan.

2. faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kasus tumpang tindih (overlapping) dan solusi penyelesaiannya terhadap suatu bidang tanah yang telah bersertifikat hak milik di Kalimantan tengah. Sesuai dengan isi Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sertifikat hak milik dibutuhkan untuk dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemegang haknya. Namun dengan adanya kasus tumpang tindih (overlapping) ini menyebabkan sertifikat hak milik tidak dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum karena terdapat dua atau lebih sertifikat hak milik yang data yuridisnya berbeda namun data fisiknya menunjukkan letak, luas, dan batas suatu bidang tanah yang sama secara menyeluruh atau sebagian sehingga saling tumpang tindih (overlapping).

## **SARAN**

Berdasarkan kesimpulan di atas maka dapat diuraikan saran sebagai berikut:

1. Kepada Pemerintah dalam pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi positif sehingga pemegang hak atas tanah benar-benar mendapat perlindungan yang mutlak atas kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dan tidak dapat diganggu gugat kembali.
2. Sebagai pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasion kuala pembuang kalimantan tengah, lebih meningkatkan upaya pencegahan tumpang tindih atas penerbitan sertifikat hak atas tanah dengan melakukan pendaftaran tanah dengan lebih teliti, cermat dan seksama terutama pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan, benar-benar ditanya dan dicari batas-batas tanah yang sebenarnya.
3. Untuk Masyarakat supaya memberikan keterangan yang benar batas-batas tanah, dan pemilik tanah diharuskan langsung memasang patoknya dengan benar berupa beton dan kuat agar tidak hilang batas-batas tanahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

#### Peraturan Perundang-Undangan:

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebenarnya peraturan pelaksanaan dari PP No. 10

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria

UUPA Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang Ayat 1

UUPA Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria

### Artikel Jurnal :

Bhumi : Jurnal Agraria dan Pertanahan , ISSN 2580-2151, ( 2021 ).

Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan Pertama, PT. Gramedia, Jakarta.

Darwin Ginting, *Reformasi Hukum Tanah dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah Perorangan dan Penanam Modal dalam Bidang Agrobisnis, Reformasi Hukum ( 63 )*

Dewi Zulkarnain, *BENTUK PENYELESAIAN TERHADAP SERTIFIKAT GANDA (OVERLAPPING) ANTARA SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SURABAYA II. ( 27/06/2021 ). ( 38 Hlm )*.

Kuswanto, *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM KASUS TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN ATAS SEBIDANG TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL/ATR KABUPATEN KUDUS, ( 74 hlm )*

Yuyun Mintaraningrum, *Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015.

Tim Publikasi Hukumonline, *Fenomena Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pertambangan*, (21/10/2022).

Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan nomor: 25/G/2014/PTUN.BJM) .

*Sertifikat hak atas tanah*, Adrian Sutedi, Jakarta, Sinar Grafika, 2014

Perolehan hak atas tanah, Dr. Urip Santoso. S.H, M.H, Kencana, 2015.

Ombudsman Republik Indonesian, Perwakilan:( 01/01/2019 ).

Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum NO. 3 VOL.14, ( Juli 2019 ).

Musa Anthony Siregar, *Hukum Agraria Atas Keberadaan Bangunan Pada Ruang Atas Tanah*, Vol.1 I No.1, ( 17/09/2020 ).

**Website :**

**<https://www.hukumonline.com/berita/a/fenomena-tumpang-tindih-hak-atas-tanah-pertambahan-lt63524d12dba97>**

**<https://www.neliti.com/id/publications/233657/hukum-agraria-atas-keberadaan-bangunan-pada-ruang-atas-tanah>**