

## **Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena *Overlapping* Di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

**Annisa Meinar Saraswati, Edith Ratna M.S.**

Program Studi Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : annisameinar03@gmail.com

### ***Abstract***

*Right of Ownership is the right desired by everyone, because property rights are the highest rights and the strongest rights compared to other land rights. The purpose of this research was to find out the implementation of land ownership certificate cancellation due to overlapping in the Semarang City Land Office, to find out the legal consequences of the cancellation of land ownership certificates due to overlapping, and to find out what the injured party could do to cancel the certificate of rights belongs to the land because of overlapping. Based on the research carried out, it can be seen that the cancellation of the certificate of ownership of land was carried out due to overlapping in the issuance of certificates, namely 2 (two) fields of SHM No. 518 and 519 which were boarded by 3 (three) No. SHMs. 2361, 2362 and 2363 which were later canceled by the State Administrative Decision Number: 049 / G / 2014 / PTUN. Smg. the legal consequences of the cancellation of land title certificates, namely the land ownership certificate disputed in the case will be transferred to the party who wins the case, while those who lose the case must give up their rights.*

***Keywords: Soil; Cancellation of Ownership Certificate; Overlapping***

### **Abstrak**

Hak Milik adalah hak yang diinginkan oleh setiap orang, karena hak milik merupakan hak yang paling tinggi serta hak paling kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk mengetahui akibat hukum terhadap adanya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena *overlapping*, serta untuk mengetahui yang bisa dilakukan pihak yang dirugikan atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena *overlapping*. Berdasarkan penelitian yang dilaksanakan dapat diketahui bahwa pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dilakukan karena adanya *overlapping* dalam penerbitan sertifikat, yaitu 2 (dua) bidang SHM No. 518 dan 519 yang ditumpangi 3 (tiga) SHM No. 2361, 2362 dan 2363 yang kemudian dibatalkan oleh Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 049/G/2014/PTUN.Smg. akibat hukum dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yaitu sertifikat hak milik atas tanah yang disengketakan dalam perkara akan beralih kepada pihak yang memenangkan perkara, sedangkan bagi pihak yang kalah dalam perkara harus melepaskan haknya.

**Kata Kunci: Tanah; Pembatalan Sertifikat Hak Milik; *Overlapping***

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Masalah

Manusia hidup serta melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Nilai ekonomis, nilai sosial dan nilai budaya yang dimiliki tanah menjadikan tanah sebagai sumber kehidupan ekonomi manusia. Hal ini tidak terlepas dari adanya fungsi ganda terhadap tanah yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*, sehingga kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah (Djanggih, 2018).

Tanah sebagai faktor yang sangat penting bagi kehidupan manusia, diperlukan kepastian hukum atas tanah agar setiap pemegang hak atas tanah mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajiban atas tanah yang bersangkutan begitu pula agar dapat diketahui oleh orang lain siapa pemegang hak tersebut, apa jenis tanahnya dan apa yang melekat di atasnya serta mana batas-batas antara tanah tersebut (Harsono, 2008).

Landasan konstitusional kebijakan pembangunan di bidang Pertanahan bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang membahas tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Setelah itu dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berarti telah diletakkan landasan terhadap pembangunan hukum tanah nasional.

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang mempunyai hak atas berwenang untuk mengambil dan mempergunakan manfaat dari atas tanah yang menjadi haknya, salah satu hak atas tanah yang ditentukan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu Hak Milik (HM) (Sahaan, 2003).

Hak Milik adalah hak yang diinginkan oleh setiap orang, karena hak milik merupakan hak yang paling tinggi serta hak paling kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Serta tidak ada adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya sebagai digunakannya tempat membangun sesuatu, hal diatas sesuai dengan apa yang dituliskan didalam pasal 20 UUPA. Agar Hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa Hak Milik atas tanah tersebut hendak

dialihkan haruslah merupakan orang-perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu (Widjaja, 2005). Meskipun hak milik merupakan status yang paling tinggi dan paling kuat dibanding dengan hak-hak yang lainnya bukanlah jaminan bahwa tanah yang berstatus Hak Milik tersebut aman, Hak Milik sendiri juga memiliki titik kerawanan apabila pihak lain yang dengan sengaja ingin menyerobot tanah dari pemilik yang sah. Hal tersebut dapat mengakibatkan ketidaksempurnaan nilai tanah, sehingga timbulnya permasalahan-permasalahan dibidang pertanahan. Sifat dan ciri-ciri Hak Milik (Sutedi, 2018):

- a) Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
- b) Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 UUPA).
- c) Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 jo. Pasal 26 UUPA).
- d) Dapat menjadi induk daro hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
- e) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
- f) Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA).

Dalam pengelolaan dan penguasaan Hak Milik atas tanah diperlukan lembaga pendaftaran tanah yaitu BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap Kabupaten/Kota.

Pada hakekatnya tugas dan fungsi BPN bersifat lintas sektoral, karena dalam kaitan ini aspek koordinasi yang sangat penting yaitu BPN telah melakukan koordinasi antar sektor sesuai dengan permasalahannya serta mewujudkan kepastian hak milik atas tanah yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 pasal 19 ayat (1) yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pendaftaran tanah merupakan sumber informasi untuk membuat keputusan dalam pengelolaan pertanahan yang mempunyai tujuan agar munculnya konflik atau sengketa tanah dapat diperkecil. Sengketa-sengketa tanah yang sering terjadi antara lain:

- a. Masalah sertifikat palsu
- b. Masalah sertifikat ganda atau sertifikat tumpang tindih (*overlapping*)
- c. Masalah penyerobotan tanah.

Sertifikat tanah memberikan arti yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti Hak Milik atas tanah. Dalam hal sekarang ini sering terjadi 2 (dua) atau lebih penerbitan sertifikat di atas sebidang tanah yang sama, hal ini disebut dengan tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat tanah yang membawa ketidakpastian pemegang hak milik atas tanah.

Kasus sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) yang akan penulis bahas adalah kasus yang berada di Kota Semarang. Keberadaan sertifikat ganda yang sampai saat ini masih menjadi permasalahan dan belum dapat diselesaikan dikarenakan ada beberapa faktor-faktor hukum maupun non hukum. Faktor dari permasalahan ini adalah masyarakat masih kurang mengetahui dan memahami undang-undang dan peraturan pelaksanaan tentang pertanahan khususnya mengenai prosedur pembuatan sertifikat tanah. Serta adapun dua atau lebih sertifikat asli tapi salah satunya palsu. Artinya keduanya mempunyai salinan atau arsip di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Hal ini dapat terjadi karena suatu bidang tanah yang telah bersertifikat didaftarkan lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek atau bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya. Berkenaan dari hal di ataslah penulis tertarik untuk mengambil serta membahas terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat Hak Milik atas tanah, karena itu judul dari penulis yaitu: “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena *Overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang”.

## 2. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kemampuan seorang peneliti dalam mengaplikasikan pola berpikirnya dalam menyusun secara sistematis teori-teori yang mendukung permasalahan penelitian. Menurut Kerlinger, teori adalah himpunan konstruk (konsep), definisi, dan proposisi yang mengemukakan pandangan sistematis tentang gejala dengan menjabarkan relasi diantara variabel, untuk menjelaskan dan meramalkan gejala tersebut.

Teori berguna menjadi titik tolak atau landasan berpikir dalam memecahkan atau menyoroiti masalah. Fungsi teori sendiri adalah untuk menerangkan, meramalkan, memprediksi, dan menemukan keterpautan fakta-fakta yang ada secara sistematis (Kerlinger, 1990).

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sitem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative* (Muhtadi, 2017).

Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum (Kelsen, 2008).

### 3. Permasalahan

Sebagai analisis serta memecahkan permasalahan pada isu diatas, sehingga penulis menuliskan permasalahan sebagai berikut, bagaimana pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena *overlapping* dan bagaimana akibat hukum terhadap adanya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena *overlapping*?

### 4. Orisinalitas Penelitian

Penelitian mengenai penyelesaian sengketa sertifikat ganda (*overlapping*) pernah dilakukan sebelumnya. Rahmat Rizal Poetra tahun 2015, dengan judul “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Perkara Nomor: 71/G/2009/PTUN.SBY DAN NOMOR : 134/G/2009/PTUN.SBY”. Artikel tersebut membahas tentang bagaimana pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam putusan perkara nomor 71/G/2009/PTUN.SBY yang membatalkan sertifikat hak milik nomor : 303 dan putusan perkara nomor 134/G/2009/PTUN.SBY yang membatalkan sertifikat hak milik nomor : 45. Serta membahas putusan yang akan digunakan sebagai acuan dan memiliki kekuatan hukum yang pasti dan tetap (Poetra, 2015).

Selanjutnya artikel yang ditulis oleh Rizki Riolita tahun 2016, dengan judul “Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang”. Artikel tersebut membahas tentang Kedudukan mediasi penal

dalam perselisihan sengketa pertanahan memiliki landasan yuridis dalam penyelesaian sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang sudah mengikat dalam putusan mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan putusannya diakui oleh para pihak yang bersengketa, dengan surat perjanjian kesepakatan perdamaian antara kedua belah pihak secara tertulis dengan *win-win solution* (Riolita, 2016).

Dalam hal diatas, maka terdapat ketidaksamaan dengan artikel yang diungkapkan sebelumnya, yakni penulis lebih memfokuskan membahas tentang pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena *overlapping* dan akibat hukum terhadap adanya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena *overlapping*.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yakni penelitian yang mendeskripsikan gambaran yang jelas terhadap suatu objek yang diteliti yang kemudian penulis mengolah dan menganalisis hasil dari penelitian tersebut untuk diambil kesimpulannya. Dalam mengumpulkan datanya, melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Dikarenakan penelitiannya berbentuk yuridis sosiologis, sehingga dipergunakan data primer dari hasil wawancara dengan pihak berkepentingan yakni Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena *Overlapping* Di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, penegakan hukum terkait dengan konflik-konflik sumber daya agraria oleh peradilan harus mewujudkan jaminan keadilan dan kepastian hukum kepada para pihak yang berkonflik.

Proses penyelesaian sengketa tanah pada umumnya dapat dilakukan melalui 2 (dua) jalur yaitu:

#### **a) Penyelesaian Sengketa melalui Jalur Non Litigasi atau Penyelesaian Sengketa Alternative (*Alternative Disputes Resolution*)**

Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar Pengadilan. Macam-macam penyelesaian sengketa non litigasi antara lain melalui :

- a. Negosiasi : sarana bagi pihak yang bersengketa tanpa melalui pihak ke 3 (tiga).
- b. Mediasi : penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ke 3 (tiga) akan tetapi pihak ketiga tersebut tidak berwenang mengambil keputusan.
- c. Konsiliasi : sarana penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam suasana kekeluargaan.
- d. Arbitrase : penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ke 3 (tiga) dan pihak ketiga tersebut mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan.

Apabila jalur non litigasi ini tidak membuahkan hasil atau tidak dapat menyelesaikan konflik tersebut, maka ditempuh jalur peradilan (litigasi) sebagai benteng terakhir dalam memperoleh keadilan.

#### **b) Penyelesaian Sengketa melalui Jalur Litigasi (Jalur Pengadilan)**

Peradilan yang mempunyai kompetensi untuk memutuskan sengketa atau kasus-kasus yang berkaitan dengan sumber daya agraria adalah Peradilan Umum atau Peradilan Tata Usaha Negara. Upaya penyelesaian sengketa peradilan dilakukan atas gugatan pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Jika penyelesaian melalui musyawarah diantara para pihak yang bersengketa tercapai, demikian pula apabila penyelesaian dalam bidang pertanahan yang harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan untuk menunggu adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).

Menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap, Pejabat Tata Usaha Negara dilarang untuk melakukan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Dikarenakan untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang pastinya menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terkait dalam perkara tersebut.

Kemudian apabila sudah ada putusan Hakim Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota/Kabupaten melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi yang bersangkutan mengusulkan pemohon pembatalan/pencabutan suatu Putusan Tata Usaha Negara yang sudah diputuskan tersebut.

Kewenangan administratif untuk mencabut/membatalkan suatu keputusan pemberian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan. Semua ini agar diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menilai dan mengambil keputusan lebih lanjut.

Dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang, penulis mendapatkan contoh kasus pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena adanya *overlapping* yang diselesaikan secara Litigasi, dan disebabkan oleh cacat hukum administrasi yang kasusnya selesai pada tahun 2014. Dan telah memperoleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang kemudian mempunyai hukum tetap, berdasarkan pada Putusan No. 049/G/2014/PTUN.Smg. yang kronologisnya adalah sebagai berikut:

Penggugat adalah Ny. Raden Roro Sukarjatni yang memberi kuasa kepada Kuasa Hukumnya yaitu Norma Suyatiningrum, SH dan Totok Indratno, SH. sedangkan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dikuasakan kepada Kuasa Hukumnya. Dalam Perkara ini Penggugat yaitu Ny. Raden Roro Sukarjatni merasa kepentingan dirinya dirugikan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, yang isi perkara gugatannya sebagai berikut:

Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Tandang, Kelurahan Lamper, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang dengan Sertifikat Hak Milik No.518 seluas 3.087 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No.519 seluas 3.196 M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 28 April 1988, atas nama Sartono Sutandi (dahulu Tan Hoey Tiong). Lalu 2 (dua) bidang tanah tersebut berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.06 tanggal 04 November 2011 menjadi milik sah dari Penggugat, dimana Sartono Sutandi sebagai penjual dan Ny. Raden Roro Sukarjatni sebagai pembeli. Kemudian ternyata Tergugat juga menerbitkan 3 (tiga) sertifikat baru atas nama orang lain, diantaranya yaitu Sertifikat Hak Milik No.2361 atas nama Rawuh Makaryo yang tumpang tindih di Sertifikat Hak Milik No.518 dan Sertifikat Hak Milik No.2362 atas nama Hasan Chamisan dan Sertifikat Hak Milik No.2363 atas nama Ramadhani tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.519. Semula ukuran seluruh tanah milik Penggugat seluas 6.183 M<sup>2</sup> telah berkurang menjadi 5.423 M<sup>2</sup>, selain itu Penggugat juga tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah hak milik Penggugat, bahkan Penggugat juga tidak bisa balik nama ke nama Penggugat.

Atas penerbitan 3 (tiga) sertifikat yang menimbulkan persengketaan tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan asas-asas umum pemerintah yang baik khususnya Asas Kecermatan.

Bahwa dengan diterbitkannya ke 3 (tiga) sertifikat yang bersengketa dimana proses kegiatannya dinilai cacat karena Tergugat dalam memproses permohonan pemberian hak atas tanah tidak melakukan penelitian yang mendalam atas tanah yang dimohonkan pemberian haknya, sehingga terjadilah *Overlapping* dalam pemberian hak atas tanah, sebagai akibat data fisik dan data yuridis yang tidak muktahir yang mengakibatkan Cacat Hukum Administrasi dalam proses penerbitannya. Oleh sebab itu Tergugat melanggar ataupun bertentangan dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Pasal 4, Pasal 36, Pasal 37 dan Pasal 107 serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Pasal 9 dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 dan Pasal 18 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 80 ayat (3) dan (4) jo. Pasal 83 huruf a dan b jo. Pasal 84. Sehingga sudah selayaknya sertifikat-sertifikat tanah tersebut dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan selanjutnya dicabut.

Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, tindakan Tergugat dalam menerbitkan 3 (tiga) sertifikat yang bersengketa tersebut telah nyata melakukan pelanggaran-pelanggaran tentang Pertanahan dan telah menyimpang dari tujuan Pendaftaran Tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum dan penyajian informasi kepada pihak yang berkepentingan serta menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik.

Disisi lain disebutkan pula bahwa Panitia Ajudikasi tidak melakukan pengukuran dilapangan oleh karena itu perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk membuktikan apakah benar Tergugat dalam menerbitkan ke 3 (tiga) sertifikat tanah yang bersengketa tersebut tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah milik Penggugat atau tidak. Sehingga pada hari Kamis tanggal 25 September 2014 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan lokasi meminta penjelasan pada pihak-pihak yang berkepentingan.

Setelah bukti Penggugat di *crosscek* dengan pemeriksaan setempat, Majelis Hakim berpendapat memang benar bahwa Tergugat telah menerbitkan 3 (tiga) sertifikat diatas tanah milik Penggugat sehingga tumpang tindih (*overlapping*) sebagian dengan Sertifikat Hak Milik No.518 dan 519. Dalam ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 menyebutkan kriteria cacat hukum administrasi antara lainnya adalah Kesalahan Prosedural dan Terdapatnya tumpang tindih hak atas tanah. Oleh karena itu pihak Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka dengan itu Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp. 2.095.000,00 (dua juta sembilan puluh lima ribu rupiah).

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah mengadili bahwa eksepsi Tergugat tidak diterima. Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yang berupa SHM No.2361, SHM No.2362 dan SHM No.2363. Serta mewajibkan Tergugat untuk membatalkan sertifikat yang bersengketa yaitu SHM No.2361, SHM No.2362 dan SHM No.2363 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 29 Maret 1997. Ke 3 (tiga) sertifikat itu tidak mempunyai kekuatan hukum, kemudian Majelis Hakim mewajibkan kepada Tergugat yaitu Kantor Pertanahan untuk membuat sertifikat dengan nama Penggugat.

Dalam proses penyelesaian pembatalan sertifikat hak milik atas tanah diatas dilakukan dengan sistem pelaksanaan penanganan perkara lalu dilanjutkan dengan pelaksanaan putusan pengadilan. Yang dimana penanganan perkara dilaksanakan dalam rangka berperkara yang proses peradilannya dilakukan secara perdata atau tata usaha negara. Penanganan perkara di pengadilan tidak melibatkan Kementerian sebagai pihak akan tetapi perkaranya menyangkut kepentingan Kementerian.

Pengajuan permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena adanya cacat hukum administrasi yang diajukan secara tertulis yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 Pasal 108 - Pasal 118.

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal keputusan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor wilayah. Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pendapat dan pertimbangannya.

Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan. Satu permohonan pembatalan hanya untuk satu atau beberapa hak milik atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota.

Permohonan pembatalan hak milik atas tanah yang diajukan langsung kepada Menteri, apabila berkas permohonan telah diterima, maka Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
2. Mencatat dalam formulir isian.

Apabila terjadi perubahan data yuridis dan/atau data fisik, Menteri dapat memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti perubahan tersebut dan melaporkan hasilnya untuk bahan pertimbangan. Dan untuk menerbitkan keputusan pembatalan hak atau tidak melaksanakan amar putusan Pengadilan. Atau Menteri dapat memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak milik atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangannya.

Terhadap permohonan pembatalan hak milik atas tanah karena melaksanakan amar putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Yang dimana keputusan pembatalan telah memiliki kekuatan hukum tetap dan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat, yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Dian selaku salah satu staff di Kantor Pertanahan Kota Semarang bagian PMPP bahwa dalam kasus penyelesaian sengketa yang

penulis teliti tidak dilakukan melalui Jalur Non Litigasi, tetapi melalui Jalur Litigasi yang tidak lain yaitu melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan untuk Pejabat Kantor Pertanahan sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka Kepala Kantor Pertanahan juga dapat mengeluarkan atau mengajukan suatu keputusan yang berisi menolak atau bantahan (eksepsi) atas Keputusan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan kronologis sengketa yang penulis teliti, yaitu bahwa gugatan Penggugat yang merupakan sengketa kepemilikan akan di periksa dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Dan Tergugat adalah yang menerbitkan sertifikat-sertifikat tanah yang baru secara ganda sehingga akhirnya menumpang di atas sertifikat tanah milik Penggugat.

Perbuatan Tergugat tersebut termasuk dalam tidak melaksanakan asas-asas umum Pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan. Karena Tergugat dengan sengaja menerbitkan 3 (tiga) sertifikat baru yang menyebabkan sengketa, dimana proses penerbitannya dinilai cacat hukum administrasi. Para Pihak pemilik sertifikat yang bersengketa yaitu SHM No.2361, SHM No.2362 dan SHM No.2363 tidak masuk menjadi Penggugat Intervensi dari perhitungan tenggang waktu yang diberikan (paling lambat saat duplik).

Jadi, tindakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap ke 3 (tiga) sertifikat hak milik atas tanah yang bersengketa yang telah dibatalkan oleh Majelis Hakim adalah dengan membatalkan dan mencabut ke 2 (dua) sertifikat tersebut diantaranya SHM No.2361 dan 2363. Serta mencatat bahwa pemilik SHM No.2362 telah melepaskan haknya miliknya didalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah. Setelah itu Kantor Pertanahan menerbitkan kembali sertifikat hak milik atas tanah atas nama Penggugat.

Menurut penulis, apabila telah lahir sertifikat hak milik atas tanah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, bukan berarti dapat bebas dari gugatan orang lain yang berkeberatan atas penerbitan sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Selain itu juga dapat terjadi cacat administratif dalam penerbitannya, maka dari itu konsekuensi yuridisnya adalah pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Serta dalam menyelesaikan sengketa dan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, semua cara diatas cenderung berlarut-larut dan memakan waktu yang lama. Karena faktanya

proses mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada, itu artinya Kantor Pertanahan sangat sulit untuk mengemban program-program yang diembannya.

## **2. Akibat Hukum Terhadap Adanya Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena *Overlapping***

Pada kasus yang penulis teliti, kasus diatas sudah memasuki Pengadilan Tata Usaha Negara (jalur litigasi). Yang artinya apabila sudah memasuki jalur litigasi, maka jalur non litigasi nya sudah gagal. Adanya pembatalan sertifikat Hak Milik Atas Tanah karena *Overlapping* dalam kasus yang penulis teliti, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara mengabulkan seluruh gugatan Penggugat yang tidak lain yaitu Ny. Raden Roro Sukarjatni. Yang setelah dikabulkannya permohonan gugatan, maka akibat hukumnya Penggugat dapat menguasai dan memanfaatkan kembali tanah hak miliknya. Bahkan penggugat dapat melakukan balik nama ke nama Penggugat.

Dengan demikian pihak yang dikalahkan yaitu pihak Tergugat Kantor Pertanahan Kota Semarang mewajibkan untuk mencabut dan membatalkan ke 3 (tiga) sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang sudah diterbitkannya yaitu SHM No.2361 milik Rawuh Makaryo, SHM No.2362 milik Hasan Chamisan serta SHM No.2363 milik Ramadhani. Menyebabkan sertifikat tersebut tumpang tindih dengan sertifikat Hak Milik Atas Tanah milik Penggugat yaitu SHM No.518 dan 519. Dan telah tercatat pada Register No.49/G/2014/PTUN.Smg.

Akibat hukum terhadap ke 3 (tiga) pemilik sertifikat yang dibatalkan itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan Hak. Hak yang dimaksud adalah pembuktian hak kepemilikan atau penguasaan tanah secara yuridis yang dimiliki oleh pemilik tanah, yang pastinya diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan.

Dari awal pemeriksaan, ke 3 (tiga) pemilik sertifikat yang bersengketa tersebut hanya 1 (satu) pemilik sertifikat yang memberikan keterangan dan tidak mengajukan keberatan bila sertifikat hak miliknya dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu pemilik SHM No.2362 atas nama Hasan Chamisan.

Sedangkan untuk ke 2 (dua) pemilik sertifikat yaitu SHM No.2361 atas nama Rawuh Makaryo dan SHM No.2363 atas nama Ramadhani dengan sengaja tidak hadir atau tidak memenuhi panggilan pemeriksaan dari Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara sebanyak 2x yaitu pada waktu pemeriksaan persiapan maupun pemeriksaan dengan acara biasa. Sehingga,

akibat hukum untuk ke 2 (dua) pemilik sertifikat diatas adalah sertifikat hak milik atas tanahnya dianggap direlakan kepada Penggugat.

Dan setelah itu ke 3 (tiga) pemilik sertifikat tanah yang bersengketa tersebut tidak dapat lagi menuntut ataupun mengajukan gugatan intervensi ke Pengadilan baik secara fisik maupun yuridis, dikarenakan gugatan Penggugat sudah memiliki kekuatan hukum tetap.

Jadi, menurut penulis aspek yang mempengaruhi Majelis Hakim dalam menentukan pilihan tindakan dalam menyelesaikan suatu sengketa sertifikat ganda atau tumpang tindih (*overlapping*) yaitu dari segi Pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara akan dapat diketahui hakim dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa.

Kalau pembuktian pihak Penggugat bagus, maka gugatannya akan dikabulkan, dimana suatu gugatan dikabulkan adakalanya pengabulan seluruhnya atau menolak sebagian lainnya. Isi putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan itu, berarti tidak membenarkan Keputusan yang dikeluarkan oleh pihak Tergugat (Kantor Pertanahan) atau tidak membenarkan sikap yang dilakukan oleh Tergugat. Maka dalam putusan gugatan yang dikabulkan tersebut ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat yaitu berupa mencabut serta membatalkan ke 3 (tiga) sertifikat yang bersengketa serta menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah atas nama Penggugat.

#### D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diperoleh tentang Pembatalan Serifikat Hak Milik Atas Tanah karena *Overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka penulis dapat menyimpulkan antara lain sebagai berikut: **Pertama**, Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan karena adanya permohonan dan juga dilakukan berdasarkan jalur litigasi yaitu dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam kasus yang menjadi objek penelitian ini, Tergugat melanggar ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 Pasal 4, Pasal 36, Pasal 37, dan Pasal 107 serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 Pasal 9 dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 dan Pasal 18 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 80 ayat (3) dan (4) jo. Pasal 83 huruf a dan b jo. Pasal 84, maka pembatalan sertifikat dilakukan

dengan melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang membatalkan 3 (tiga) sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Karena kelalaian cacat administrasi pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang, sehingga menyebabkan terjadinya *overlapping*; **Kedua**, Akibat hukum dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah adalah setelah Pengadilan Tata Usaha Negara mengeluarkan putusan pengadilan sertifikat hak milik atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Maka sertifikat hak milik atas tanah yang dibatalkan tidak memiliki kekuatan hukum tetap, sedangkan sertifikat hak milik atas tanah akan beralih kepada pihak yang memenangkan sengketa. Perlindungan hukum juga akan diberikan kepada pihak yang menang dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 049/G/2014/PTUN.Smg. Sedangkan bagi pihak yang kalah dalam sengketa tersebut tidak akan mendapatkan perlindungan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Kelsen, H. (2008). *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*. Bandung: Nusa Media.
- Kerlinger, F. N. (1990). *Asas-Asas Penelitian Behavioral*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Muhtadi, M. (2017). *Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia*.
- Sahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Widjaja, K. M. dan G. (2005). *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.

### Artikel Jurnal:

- Djanggih, N. H. N. M. N. dan H. (2018). *Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggal. Vol. 14*.
- Riolita, R. (2016). *Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Vol. 1*.
- Poetra, R. (2015). *Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda. Vol. 2*.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999  
Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas  
Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang  
Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang  
Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan No.049/G/2014/PTUN.Smg, tentang Sengketa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.