

AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH

Oleh:

Edi Antoni Ginting, Tetti Samosir

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

edibhorus@gmail.com, tettisamosir@univpencasila.ac.id

ABSTRAK

Demi menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut, perlu dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah. UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA. Jenis penelitian ini yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Analisa terhadap data-data tersebut dilakukan secara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih kepemilikan hak atas 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 atau hilang, sehingga pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Depok 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. 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 Nomor 38/G/2021/PTUN.BDG telah sesuai dengan ketentuan UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan tumpang tindih.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Sertifikat, Mafia Tanah, Badan Pertanahan Nasional

ABSTRACT

This research uses a type of normative juridical research that is descriptive analytical, namely legal research conducted by examining library materials or secondary data. These data are also supported by primary data obtained from field research through interviews with related parties at the National Land Agency of Depok City. Analysis of these data was carried out qualitatively. The results of this study indicate that the factors causing overlapping ownership of certified land, namely the change from a manual base map to a digital base map, when transferring from a manual base map to a digital base map there are parts that are not included or missing, so the Land Agency The National Land Agency (BPN) of Depok City sees that the land has never been registered and can be caused by unscrupulous elements (land mafia) who come from the BPN itself or from outside the BPN to issue a title to the land object whose certificate is also being processed. Therefore, the emergence of two rights bases on the same land object has resulted in losses for the certificate owner and the legal considerations of the Supreme Court of the Republic of Indonesia in Decision Number: 38/G/2021/PTUN.BDG is in accordance with the provisions of the UUPA jo. PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration, in which the Panel of Judges stated that they overlapped.

Keywords: *Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration.*

A. Pendahuluan

Tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar dari kehidupan manusia, salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan atas tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat tetap dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Bahkan ada juga pendapat yang menyatakan bahwa tanah merupakan investasi besar untuk bekal harta masa depan.

Heru Nugroho, menyebutkan tanah bagi masyarakat memiliki makna multidimensional:

1. Dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan.

2. Secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat.
3. Sebagai budaya yang dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya.
4. Tanah bermakna sakral karena berurusan dengan warisan dan masalah-masalah transedental.

Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan tanah akan terus meningkat. Kebutuhan-kebutuhan tersebut terkadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat.¹ Dalam hal ini, peran pemerintah menjadi penting karena Indonesia yang merupakan *Welfare State* (Negara Kesejahteraan) harus melakukan segalanya untuk mensejahterakan rakyatnya. Konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) adalah gagasan bahwa negara bertanggungjawab atas warga negaranya, yaitu dengan jalan sejahterakan rakyatnya melalui pelayanan, bantuan, perlindungan dan pencegahan masalah-masalah sosial. Selain itu konsekuensi dari *Welfare State* adalah negara bisa ikut campur dalam segala sendi kehidupan manusia termasuk di bidang pertanahan.²

Ketentuan mengenai tanah ini telah diatur dalam dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Peraturan tersebut merupakan induk dari segenap peraturan pertanahan di Indonesia yang bertujuan:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria

¹ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus sertifikat Tanah*, (Jakarta: TransmediaPustaka), hal. 1

² Angger Sigit Pramukti, dan Erdha Widayanto, 2015, *Awat Jangan Membeli Tanah Sengketa*,(Jakarta: Pustaka Yustisia), hal. 2.

nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.³

Tujuan UUPA seperti tersebut di atas, terlihat bahwa UUPA berlaku sebagai alat untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, maka setiap warga negara wajib mengakui dan menghormati adanya hak-hak tersebut.⁴ UUPA yang juga disebut hukum tanah di negara Indonesia, bukanlah sekedar mengatur hubungan manusia dengan tanah secara formal. Namun lebih dari itu, baik secara material dalam arti hubungan magis antara tanah itu dengan dirinya, terutama tindakannya dalam mengelola tanah tersebut demi kelangsungan hidupnya.⁵ Ketentuan mengenai hal ini, dapat ditemukan dalam Pasal 2 UUPA menyebutkan:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal

³ Indonesia, *Penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria*.

⁴ Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Badan Penerbit Iblam), hal. 8.

⁵ Muhammad Yamin Lubis, dan Abdurrahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Bangsa Press), hal. 126.

ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan; persediaan, serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dengan bumi air, dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.
4. Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar untuk tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut Peraturan Pemerintah; Selain dari Hak Menguasai Negara seperti yang disebutkan dalam Pasal 2 di atas, UUPA juga mengatur tentang Hak Ulayat sebagaimana dalam Pasal 3, yang isinya mengatur hak-hak atas tanah masyarakat adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, serta tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa negara memiliki kekuasaan sepenuhnya untuk mengatur masalah pertanahan di Indonesia sehingga negara dapat membuat hak-hak yang dapat dilekatkan terhadap suatu tanah.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam

Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang yang baik diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan-badan hukum". Dalam hal ini hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hak yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan.⁶ Hak-hak tersebut dinyatakan dalam Pasal 16 UUPA, yakni :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam pasal 53.

Demi menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut, perlu dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah. UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA disebutkan yaitu:⁷

Ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah diatur

⁶ *Ibid.*, hal. 2.

⁷ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group), hal. 2.

dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana Peraturan Pemerintah ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtkadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dalam perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.⁸

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah 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 bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atastanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.⁹

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan

⁸ Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran seputar masalah Hukum Tanah*, (Jakarta:Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia), hal. 81.

⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung:Mandar Maju), hal. 10.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :¹⁰

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atastanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.

Boedi Harsono, mengemukakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.¹¹

Terdapat banyak kasus sengketa kepemilikan tanah, salah satunya kasus tumpang tindih kepemilikan tanah yang terjadi di Jalan H. Maksum, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat seperti yang ditunjukkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 279/Pdt.G/2017/PN.Dpk, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 66/PDT/2019/PT.BDG, dan sengketa tersebut berlanjut sampai proses di Mahkamah Agung dengan Putusan

¹⁰ Tampil Anshari Siregar, 2001, *Undang-undang Pokok Agraria dalam Bagan, Kelompok Study Hukum dan Masyarakat*, (Medan: Fakultas Hukum USU), hal. 186.

¹¹ Boedi Harsono, 1982, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan), hal. 476.

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1623 K/Pdt/2020, serta Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 38/G/2021/PTUN.BDG.

Berdasarkan Sertipikat Hak Milik 0xx/Sawangan Baru mendapatkan peralihan hak atas tanah dari ahli waris alias turun temurun dengan identifikasi tanah yang sesuai dengan Buku Tanah Desa/Kelurahan, sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00yyy/Sawangan Baru bersumber dari jual beli yang berbeda identitas sumber nama IPEDA nya.

Latar belakang masalah ini berawal dari Gugatan M. SS sebagai Penggugat atau Terbanding atau Termohon Kasasi I dan II, melawan SA sebagai Tergugat I atau Pembanding II atau Pemohon Kasasi II dan PT. KM Insani dalam hal ini diwakili oleh WS selaku Direktur Utama PT. KM sebagai Tergugat II atau Pembanding I atau Pemohon Kasasi I. Adapun objek perkara dalam gugatan tersebut yaitu luas keseluruhan tanah seluas 547 m² yang merupakan sebagian dari bidang tanah milik MSS yang diserobot dan dikuasai oleh SA dan PT. KM tanpa izin dari MSS.

Tanah seluas 547 m² tersebut diperoleh MSS melalui jual beli dengan Saudara KU dengan alas hak berupa Akta Jual Beli Nomor 195.3/405/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh TS, BA selaku PPAT Sementara atau Camat Sawangan Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat.

Penggugat jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a), Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana data fisik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00327 Desa Sawangan Baru tidak benar dalam melakukan perolehan atas tanah atau peralihan hak atas tanah dan tidak tercatat dalam sistem administrasi data pertanahan milik Kementerian Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional sehingga Sertipikat Hak Milik No.00327 tersebut adalah catat hukum formil serta cacat Administrasi;

Tergugat telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, Perpetaan, dan Pembukuan Tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Terhadap bidang tanah *a quo* sudah dilaksanakan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Depok.

Tergugat adalah pihak yang bertugas dan telah melakukan pengukuran tanah untuk kepentingan pendaftaran hak atas tanah yang dimohonkan oleh Penggugat dan penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 01xx/Sawangan Baru atas nama Penggugat sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku termasuk namun tidak terbatas saat Tergugat berkewajiban, dalam melakukan pengukuran bidang tanah dalam rangka pendaftaran dan pensertipikatan, untuk memberitahukan kepada pemegang hak tanah yang berbatasan untuk memperoleh informasi dan data yang akurat tentang status dan keberadaan tanah yang dimohonkan untuk didaftarkan.

Perbuatan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 00xx/Sawangan yang mengakibatkan tumpang tindih sebagian atau seluruh bagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 01yy/Sawangan Baru milik Penggugat maka Tergugat telah melanggar atau setidaknya bertentangan dengan ketentuan Pasal 3, huruf a, pasal 4 angka (1), Pasal 21 angka (1), Pasal 30 angka (1), dan Pasal 31 angka (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Apabila benar adanya bahwa Sertipikat Hak Milik No. 00xx/Sawangan Baru telah terdaftar dan tercaatat di atas tanah yang didaftarkan tanahnya oleh Penggugat, maka Tergugat tidak dapat memproses lebih lanjut permohonan pendaftaran

tanah dari Penggugat dengan memberitahukan kepada Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang berbatasan dengan tanah yang mau didaftarkan, maka pastikan terhindari adanya tumpang tindih sebagian tersebut.

Apabila terjadi tumpang tindih, Tergugat sudah seharusnya menetapkan batas-batas bidang tanah yang tumpang tindih tersebut mengingat luas tanah sertipikat hak milik Nomor 01yy dan sertipikat Hak Milik Nomor xx adalah berbeda sebagaimana ketentuan penetapan batas-batas bidang tanah yang diatur pada pasal 12 sampai dengan Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertipikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan tersebut, terdapat 2 (dua) permasalahan pokok dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum dari timbulnya tumpang tindih kepemilikan tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00xx/Sawangan Baru dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01yy/Sawangan Baru dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Apakah faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertipikat hak milik atas tanah sebagaimana di dalam kasus yang terdapat pada Putusan Nomor 38/G/2021/PTUN.BDG?

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menelaah permasalahan

berdasarkan asas hukum dan hukum positif. Data yang digunakan sepenuhnya data sekunder baik berbahan primer maupun yang berbahan sekunder dan berbahan tersier. Data tersebut didapat dengan melakukan studi dokumen, pada perpustakaan kampus. Sajian data tersebut dalam bentuk paparan dan dengan analisis kualitatif.

C. Hasil Penelitian

1. Kasus Posisi

Terjadinya sengketa sertipikat tumpang tindih di bidang pertanahan berawal dari adanya pendaftaran tanah secara sistematis, sebagaimana kasus yang terjadi di Kelurahan Sawangan Baru, Kecamatan Sawangan, Kota Depok yang upaya penyelesaiannya telah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perkara No. 38/G/2021/PTUN.BDG.

- a. Pihak-pihak Yang Berperkara Dalam Perkara Nomor 38/G/2021/PTUN.BDG
 - i. Identitas Penggugat
Tuan S Wnt, Warga Negara Indonesia. Telah memberikan kuasa kepada Kantor Hukum SL dan Pantners, Penjaringan Jakarta Utara.
 - ii. Identitas Tergugat
Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok. Berdasarkan Surat Nomor 21/SKU-MP-02.03-32.76/IV/2021 tanggal 12 April 2021 telah memberikan kuasa kepada L A, SH., MH & Pantners.
 - iii. Identitas Tergugat II Intervensi
Tuan MSS, Warga Negara Indonesia. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 010/SKK/TOSA/IV/2021, tertanggal 24 April 2021 telah memberikan kuasa kepada LAW FIRM TOSA dan Pantner's, Kota Tangerang.
- b. Duduk Perkara Dalam Perkara Nomor

38/G/2021/PTUN.BDG

Dasar gugatan penggugat dalam Perkara ini yaitu, penggugat adalah pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No. 01yy/Sawangan Baru seluas $\pm 547 \text{ m}^2$ (lima ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kota Depok. Kepemilikan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 6zz/2016 tanggal 01 Juli 2016, dimana Penggugat membeli tanah waris atas nama saudara DT sebagai tanah yang telah dihibahkan oleh ayah kandungnya M.TH D sebelum berangkat haji dan meninggal di Mekah sesuai Letter C atas nama H.DR (kakek dari Sdr. DT), yang mana Akta Jual Beli tersebut sangat diketahui dan di tandatangani oleh Lurah Sawangan Baru sebagai saksi pertama dan Sekretaris Kelurahan Sawangan Baru sebagai saksi kedua serta di ketahui juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Wilayah Kecamatan Sawangan Baru, dan telah mendapatkan persetujuan dari istri Penjual Tanah Asal.

Penggugat membeli tanah milik saudara DT tersebut setelah mendapatkan penawaran dari saudara S (alias UG) yang memiliki warung makan di atas tanah milik saudara DT dan bertempat tinggal disebelah selatan lokasi tanah milik kawan Penggugat, yaitu PT. KMI yang sedang melangsungkan proyek pembangunan 5 Unit Rumah dan 4 Kios berukuran kecil.

Sebelum dilakukan pembelian, diatas tanah tersebut telah berdiri pagar perimeter yang mengelilingi tanah milik saudara D yang menurut saudara UG dibangun bersamaan dengan pembangunan pagar milik yayasan ASB yang berada disebelah selatan tanah berupa jalan milik saudara BY yang telah digantikan biaya pendirian pagar perimeter tersebut oleh Penggugat.

Tujuan Penggugat membeli tanah tersebut untuk mempersiapkan kegiatan yang produktif setelah pensiun dari

bekerja dengan sumber pendanaan yang berasal dari hasil menabung selama Penggugat bekerja, ditambah dari uang hasil penjualan tanah warisan orang tua Penggugat serta sebagian pinjaman dari lembaga keuangan.

Pembelian tanah yang dilakukan Penggugat tersebut telah melewati beberapa tahap, yang antara lain adalah melakukan pengecekan keabsahan berkas-berkas surat keterangan tanah yang diterbitkan Kantor Kelurahan, Kecamatan dan BPN kota Depok, serta menanyakan ke beberapa warga sekitar baik itu RT setempat, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Depok tentang Pajak Bumi dan Bangunan tanah maupun mengenai tinjau lokasi secara fisik baik hal tersebut secara langsung atas tanah milik Penjual tanah asal dengan alas hak Girik atau Letter C, Persil, Blok 003 yang terletak di Kelurahan Sawangan Baru, Kec. Sawangan, Kota Depok Provinsi Jawa Barat, adapun mengenai batas-batas tanah tersebut adalah:

- Sebelah utara bersebelahan dengan tanah milik PT. KMI.
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan H.M
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik BY
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan

Alas hak Penggugat adalah Sertipikat hak milik Nomor 01yy Desa atau Kelurahan Sawangan Baru, yang mana hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan surat tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis.

Kantor Pertanahan Kota Depok dalam menerbitkan sertipikat telah melakukan pemetaan, pengukuran bidang tanah dan penetapan batass-batas bidang tanah sesuai Pasal 12 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

dan juga telah melakukan penelitian terhadap data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil dari kegiatan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Depok telah dituangkan dalam lembar Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis untuk kemudian dilakukan pemasangan lembar pengumuman tersebut oleh Badan Pertanahan Kota Depok selaku Tergugat di Papan Pengumuman Kantor Kelurahan Sawangan Baru selama 2 (dua) bulan dan tidak ada sanggahan atau keberatan dari warga atas adanya kepemilikan dari tanah tersebut, kemudian penerbitan sertipikat SHM No.01yy Desa/Kelurahan Sawangan Baru tertanggal 30 Januari 2017 secara resmi dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok.

Diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 00xx Desa Sawangan baru dan dinyatakan tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01yy atas nama Penggugat, maka Penggugat mengalami kerugian, sebagai berikut:

- i. Penggugat tidak mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan sertipikat hak milik Nomor 01yy berikut turutannya atas nama Penggugat sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Pasal 3 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 padahal sertipikat tersebut diterbitkan secara sah oleh Tergugat dengan bukti telah terdaftar dan tercatatnya data-data fisik dan yuridis dari sertipikat hak milik nomor 01xx atas nama Penggugat di buku tanah dan surat ukur tanah milik Tergugat.
- ii. Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah yang dimaksud dalam sertipikat hak milik Nomor 01yy tidak dapat

menggunakan, memanfaatkan dan mengelola hak atas tanahnya secara optimal sesuai dengan wewenang yang dimilikinya, yaitu wewenang umum dan wewenang khusus sebagaimana yang dikemukakan oleh Soedikno Mertokusumo, bahwa kewenangan yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah termasuk namun tidak terbatas dalam hal ini mendirikan bangunan, mengagunkan, menyewakan dan menjual tanah dan atau berikutan bangunan diatasnya meskipun telah memiliki surat-surat perijinan (Ijin Mendirikan Bangunan) dan perpajakan (Pajak Bumi Bangunan) secara lengkap di atas masing- masing sertipikat hakmilik yang berada di atas tanah yang bersangkutan¹².

- iii. Penggugat terancam dengan tuntutan pidana dari Pihak Lain yang telah membeli sebagiandari bangunan rumah dan kios.
- iv. Penggugat telah kehilangan banyak waktu dan biaya yang dikeluarkan untuk investasi dan menjalankan kegiatan operasional usaha propertinya serta kerugian immaterial lainnya seperti nama baik atau kredibilitas di mata kolega atau partner usaha, perbankan, calon konsumen maupun konsumen yang sudah membeli produk propertinya.

Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Tergugat sebelum melakukan proses pensertipikatan seharusnya melakukan penyelidikan yang cukup terhadap riwayat tanah yang akan disertipikatkan tersebut, karena data yang ada dikantor Kelurahan Sawangan Baru menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat. Tergugat dalam hal ini seharusnya berdasarkan pertimbangan dan fakta-fakta hukum yang ada seharusnya tidak menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 00xx Kota Depok atas nama MSS yang nyata-nyata tidak

¹² Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta, Karunika, 1998), hlm. 11.

berhak dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali. Apa yang dilakukan Tergugat adalah bertentangan dengan hukum atas dasar alasan tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi, "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan yang bersangkutan dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan keputusan tersebut".

Atas dasar alasan tersebut Penggugat mengajukan tuntutan antara lain:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
 - 2) Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 00xx Desa Sawangan Baru, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan tanggal 25 September 2000, Surat Ukur tanggal 02-02-2000 Nomor xx/SWG BARU/2000 seluas 547 M2 atas nama MSS.
 - 3) Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 00xx/Desa Sawangan Baru, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan tanggal 25 September 2000, Surat Ukur tanggal 02-02-2000 Nomor xx/SWG BARU/2000 seluas 547 M2 atas nama MSS.
 - 4) Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.627.000,- (Empat Juta Enam Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Rupiah).
- c. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Dalam Putusan Nomor 38/G/2021/PTUN. BDG

Tentang pertimbangan hukumnya, Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 5 ayat (1) Peraturan

Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi mengatur:

Menimbang, bahwa Penggugat pada tanggal 21 Januari 2021 pada pukul 09.27 WIB telah melakukan pencocokan data melalui Website resmi milik Kementerian ATR/BPN.RI, dari hasil verifikasi atau pemeriksaan data data yuridis dan fisik yang tertulis Sertipikat Hak Milik No.01yy Desa/Kelurahan Sawangan Baru atas nama Penggugat yaitu S,WNT dengan Nomor 01yy Desa/Kelurahan Sawangan Baru terdaftar di Website Pertanahan tersebut dan telah sesuai dengan data-data yang tercatat atau terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Depok, sedangkan Sertipikat Nomor 00xx atas nama pemegang hak MSS yang merupakan objek sengketa a quo tidak diketemukan alias tidak terdaftar atau tidak tercatat di sistem Administrasi Resmi milik Kementerian ATR/BPN.RI.

Menimbang, bahwa objek sengketa tersebut diketahui Penggugat pada Bulan Desember tahun 2017 sejak berproses di Pengadilan Negeri Depok yang mana Penggugat pada saat berperkara di Pengadilan Negeri Depok berkapasitas sebagai Tergugat 1 dan Tergugat sebagai Turut Tergugat III.

Menimbang, bahwa pada persidangan di Pengadilan Negeri Depok diperoleh Putusan Nomor 279/Pdt.G/2017/PN.Dpk, tanggal 18 Juli 2018 (Vide Bukti T.II.Int – 5), dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 66/Pdt/2019/PT.Bdg, tanggal 12 April 2019 (Vide Bukti T.II.Int – 6), serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1623/K/Pdt/2020 (Vide Bukti T.II.Int – 9) dengan relaas Pemberitahuan tertanggal 04 Juni 2021 (Vide Bukti T.II.Int – 10), berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat proses di Peradilan Umum pada kasus Perdata Pertanahan mencari kebenaran formil yang inti permasalahan

perbuatan melawan hukum dan Proses di Peradilan Tata Usaha Negara pada kasus Pertanahan untuk mencari kebenaran materiil yang inti permasalahan Surat Keputusan Tata Usaha Negara. Pada pembuktian di peradilan umum Penggugat pihak yang tidak di tuju langsung oleh Surat Keputusan objek sengketa a quo, karena yang digugat adalah perbuatan melawan hukum maka proses mengetahui objek sengketa setidaknya-tidaknya pada pelaksanaan Putusan atau setidaknya tidaknya ada mediasi yang dilakukan Tergugat yang mempunyai kewenangan untuk memperlihatkan dan memberitahukan kepada Penggugat mengenai Surat Keputusan Objek Sengketa a quo.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat Objek Sengketa a quo merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dalam melaksanakan tugas urusan pemerintahan dibidang pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim berpendapat Objek Sengketa a quo jelas bersifat konkrit yaitu surat keputusan yang berupa Sertupikat Hak Milik Nomor 00xx ditujukan MSS, dan Objek Sengketa a quo bersifat individual yaituhanya ditujukan MSS serta bersifat final yang berarti Keputusan Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dalam mengeluarkan objek sengketa a quo sudah definitif.

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim berpendapat Objek Sengketa a quo telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, dengan diterbitkannya objek sengketa aquo maka Penggugat bisa kehilangan hak atas tanah tersebut, padahal Penggugat sudah memiliki data yuridis yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 01yy/Kelurahan Sawangan Baru diterbitkan tanggal 30 Januari 2017 dengan Surat Ukur tanggal 22-09-2016

Nomor 00/Sawangan Baru/2016 seluas 545 m² atas nama S.WNT (Penggugat)(Vide Bukti P – 4 ,T – 2) dan di lokasi tanah tersebut sudah ada 5 bangunan rumah (Vide Keterangan Saksi bernama D).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dengan mempedomani Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta mencermati bukti P – 4, T – 2 dan T.II.Int – 1, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa a quo telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara dan dapat dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung secara absolut memiliki kewenangan memeriksa, menguji, mengadili dan menyelesaikan perkara a quo. Dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi patut dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa Surat atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Pembantu Bupati Wilayah Parung, Nomor 595-3/160/V Kwd/1986, tanggal 30 Mei 1986, perihal: ijin penggunaan atas tanah yang terletak di Kampung/Blok Rt. Rk. Desa Sawangan Baru, Kecamatan Sawangan (Vide Bukti T.II.Int – 12), yang isinya sebagai berikut: Sehubungan dengan permohonan Saudara MSS tertanggal 4 April 1986, Nomor 595.3/209/V/86, perihal ijin penggunaan atas tanah untuk keperluan rumah tinggal berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, tanggal 8 Oktober 1977, Nomor XV/Pd.03/DPRD/X/77 yang terletak di Kampung/Blok Sawangan, Desa Sawangan Baru, Kecamatan Sawangan.

Setelah diteliti permohonan dan kelengkapan-kelengkapan

yang saudara ajukan dan disesuaikan dengan rencana penggunaan tanah di Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor maka kami mengijinkan permohonan Saudara mengenai penggunaan atas tanah untuk keperluan rumah tinggal seluas 560 m² (lima ratus enam puluh meter persegi), dengan persyaratan- persyaratan, sebagai berikut :

1. Bahwa tanah yang dimohon benar-benar dipergunakan rumah dan tidak dipergunakan keperluan lain atau untuk diperjual belikan. Ijin ini tidak berlaku sebagai ijin lokasi, ijin usaha, ataupun ijin bangunan.
2. Bilamana tanah-tanah tersebut akan dirubah penggunaannya dari pertanian ke non pertanian (rumah, industri, dsb) dan sebaliknya harus ada ijin penggunaan kembali dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1978, tanggal 17 April 1978 tentang Fatwa Tata Guna Tanah.
3. Dalam hal tanah tersebut untuk dipergunakan bangunan atau perumahan dan lain sejenisnya terlebih dahulu harus dimintakan ijin bangunan, ijin lokasi dan ijin gangguan dari Bupati KDH Tingkat II Bogor.
4. Dalam penggunaan tanah ini harus selalu memelihara kelestarian tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
5. Setiap kewajiban-kewajiban terhadap pemerintah termasuk kewajiban-kewajiban kepada Desa yang berhubungan dengan tanah tersebut harus selalu dipenuhi dengan sebaik- baiknya.
6. Ijin penggunaan atas tanah ini diberikan dengan maksud untuk tidak dipergunakan spekulasi atau manipulasi tanah.

Menimbang, bahwa dalam Akta Jual Beli N0.195.3/405/1986, tanggal 31 Mei 1986 antara KU selaku penjual dengan MSS selaku pembeli (Vide Bukti T.II.Int – 11),

yang isi akta pada pokoknya sebagai berikut:

1. Jika pembeli tidak mendapat ijin dari Instansi pemberi ijin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut sehingga jual-beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggung jawab sebagai kuasa dan jika ada, menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.
2. Penjual harus menjamin ataupun yang dijual dengan akta ini kepunyaan sendiri bukan hak orang lain dan tidak ada orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak. Segala gugatan dari siapapun juga karena hak orang lain adalah menjadi tanggungan penjual dan tidak akan melibatkan Camat atau PPAT maupun saksi-saksi.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 00xx, Desa Sawangan Baru, Kecamatan Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan pada tanggal 25 September 2000, surat ukur tanggal 02-02-2000 Nomor 00/SWG BARU/2000, seluas 547 m² atas nama MSS (Vide Bukti T.II.Int – 1).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah seluas 560 m² tersebut merupakan tanah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor yang di garap oleh KU dan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Saudara KU diberikan Hak Pakai. Selanjutnya tanah tersebut, di jual ke MSS, dengan syarat perjanjian akan di beli jika ijin penggunaan atas tanah

untuk keperluan rumah tinggal (Hak Pakai) diijinkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor. Setelah di ijikan oleh atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Pembantu Bupati Wilayah Parung tanggal 30 Mei 1986, kemudian pada tahun 2000 terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 00xx Desa Sawangan Baru, Kecamatan Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan pada tanggal 25 September 2000, surat ukur tanggal 02-02- 2000 Nomor 00/SWG BARU/2000 seluas 547m² atas nama MSS (Vide Bukti T.II.Int – 1).

Menimbang, bahwa pada pemeriksaan setempat Penggugat dan Tergugat II Intervensi menunjuk pada lokasi tanah yang sama yang merupakan tanah lokasi objek sengketa; Menimbang, bahwa diatas tanah lokasi Objek sengketa menurut keterangan Tergugat II Intervensi telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 00xx Desa Sawangan Baru, Kecamatan Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan pada tanggal 25 September 2000, surat ukur tanggal 02-02-2000 Nomor 00/SWG BARU/2000, seluas 547m² atas nama MSS (Tergugat II Intervensi) dan menurut keterangan Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01yy/Kelurahan Sawangan Baru diterbitkan tanggal 30 Januari 2017 dengan Surat Ukur tanggal 22-09-2016 Nomor 00/Sawangan Baru/2016 seluas 545m² atas nama S,WNT (Penggugat).

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor xx/2016, tanggal 1 Juli 2016 antara D dengan S (Penggugat) dihadapan PPATS EH, AP, M.Si, terhadap sebidang tanah milik Adat Persil Nomor 00 S III Blok 003 Kohir Nomor C, seluas kurang lebih 545m² (lima ratus empat puluh lima meter persegi) terletak di jalan H. Maksum, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas :

- Utara : berbatasan dengan tanah milik PT. KMI

- Timur : berbatasan dengan tanah milik BY
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik BY/jalan
- Barat : berbatasan dengan jalan H. M

Menimbang, bahwa adapun alat bukti akta tersebut, berupa:

1. SPPT PBB No.32.78.006.006.003-0040.0.
2. Salinan C. No.136/393.
3. Pernyataan tidak sengketa.
4. Surat keterangan riwayat tanah.
5. Foto copy KTP Penjual dan Pembeli; (Vide Bukti T – 14 dan T – 16).

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Lurah Sawangan No.593/90-Pem, tanggal 28 Maret 2016, menerangkan bahwa tanah bekas milik adat Letter C, Persil S-III, luas 3.490m² tercatat atas nama DR pada tahun 1973 diwariskan secara lisan kepada D dengan luas 545m², yang disaksikan oleh A, M dan I. Kemudian oleh D dijual ke Penggugat dengan Akta Jual Beli Nomor : 693/2016 (Vide Bukti T – 15 dan T – 17).

Menurut catatan di Kantor Kelurahan Riwayat tanah tersebut, adalah:

1. Tanggal 24 September 1960 tercatat atas nama DR.
2. Tahun 1972 balik nama kepada D berdasarkan Hibah dibawah tangan.
3. Tanggal 1 Juli 2016 balik nama kepada S, WNT, berdasarkan AJB No.693/2016.

Menimbang, bahwa Surat pernyataan S, WNT, tanggal 21 Juli 2016, yang menyatakan surat keterangan yang diberikan dalam rangka mengurus sertipikat atas tanah milik adat P 54 III, C No.00/393, seluas 545m², terletak di Kota Depok, yang disampaikan ke Kantor Pertanahan Kota Depok dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya atau keabsahannya (Vide Bukti T – 22). Selain membuat surat pernyataan untuk

mengurus sertipikat, S, WNT, juga membuat Surat Pernyataan tanggal 21 Juli 2016, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok untuk melakukan pengukuran tanah.

- I. Kesimpulan Satgas Yuridis/Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah/Panitia “A”, sebagai berikut: Berdasarkan pada penilaian atas fakta dan data yang telah dikumpulkan, maka dengan ini disimpulkan bahwa:

1. Pemilik yang menguasai tanah adalah S, WNT.
2. Status tanahnya adalah hak milik yang ditempati S sehingga dapat diusulkan untuk diberikan Hak Milik.

Menimbang, bahwa setelah peta bidang tanah di buat maka dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis dengan Nomor 1476/2016, tanggal 21 Nopember 2016 di Kantor Kelurahan Sawangan Baru. Apabila ada yang keberatan dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dengan alamat jalan Boulevard Kota Kembang Sektor Anggrek. Dimana pengumuman tersebut dalam berita acara tidak ada sanggahan maupun keberatan (Vide Bukti T – 31, T – 32 dan T – 33).

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01yy/Kelurahan Sawangan Baru diterbitkan tanggal 30 Januari 2017 dengan Surat Ukur, tanggal 22-09-2016 Nomor 00/Sawangan Baru/2016 seluas 545m² atas nama S, WNT (Penggugat) dan berdasarkan hal tersebut Majelis berpendapat penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 01yy/Kelurahan Sawangan Baru yang diterbitkan tanggal 30 Januari 2017 atas nama Penggugat telah sesuai dengan prosedur.

4. Hasil Wawancara

Menurut BG (selaku Advokat dan Konsultan Hukum), adapun faktor- faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang

tindih (*overlapping*) kepemilikan tanah bersertipikat adalah:

1. Adanya perubahan dari peta dasar manual menjadi peta dasar digital. Dalam hal ini pada saat pemindahan dari peta dasar awal ke peta dasar digital ada bagian yang tidak masuk atau hilang, sehingga pihak Badan Pertanahan Nasional melihat bahwa terhadap tanah tersebut belum pernah didaftarkan.
2. Adanya oknum (mafia tanah)
Hal ini juga menjadi salah satu faktor penyebab timbulnya tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan tanah bersertifikat. Oknum (mafia tanah) dalam hal ini bisa berasal dari Badan Pertanahan Nasional sendiri ataupun oknum dari luar yang sengaja melakukan tindakan pendaftaran tanah atas objek yang juga sedang didaftarkan demi keuntungan sepihak.
3. Menurut AT (Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan) di Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, bahwa adapun pengertian dari peta dasar pendaftaran menurut ketentuan Pasal 1 ayat (14) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
4. Lebih lanjut A, SH (Staf Pengukuran) pada Badan Pertanahan Nasional Kota Depok menjelaskan, faktor lain yang juga dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yaitu terdapat dua dokumen pendaftaran tanah yang masuk pada bagian administrasi, yang mana dokumen tersebut adalah objek tanah yang sama dan pada saat melakukan pengukuran ternyata petugas pengukurannya juga berbeda, sehingga keluar dua surat ukur pada objek tanah yang sama.

D. Pembahasan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Adapun kegiatan pendaftaran tanahnya meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hak-hak atas tanah dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diterbitkan surat tanda bukti haknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak menyebutkan secara tegas, siapa instansi pemerintah yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan juga tidak menyebut apa nama surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan pemerintah yang dimaksudkan oleh Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah semula Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 ditegaskan bahwa instansi pemerintah yang mengadakan pendaftaran tanah adalah Jawatan Pendaftaran Tanah, sedangkan nama surat tanda bukti hak adalah sertifikat. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 sejak tanggal 8 Juli 1997 dinyatakan tidak berlaku sejak diundangkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional, sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Nama surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah sertifikat.

Ada beberapa indikator untuk melihat tingkat keberhasilan pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan antara lain:

- a. Diketahuinya siapa yang memiliki atau menguasai sesuatu bidang tanah, jenis penggunaan tanahnya.
- b. Bagaimana hubungan hukum antara bidang tanah dengan yang menguasai bidang tanah.
- c. Berapa luas suatu bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum.
- d. Dimana letak tanah tersebut yang dapat dipetakan berdasarkan suatu sistem proyeksi peta yang dipilih, sehingga dapat dihindari tumpang tindih sertifikat.
- e. Informasi yang disebutkan pada huruf a, b, c dan d diatas dikelola dalam sistem informasipertanahan yang memadai.
- f. Penyimpanan dokumen yang tertib, teratur dan terjamin keamanannya.
- g. Terdapat prosedur tetap yang sederhana, cepat namun akurasinya terjamin.

Adapun faktor-faktor penyebab timbulnya tumpang tindih dikaji dari Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yaitu terdapat ketentuan dalam Pasal 12 yang dalam praktiknya tidak dilaksanakan yaitu sebagai berikut:

- a. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - (1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - (2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - (3) Penerbitan sertifikat;

- (4) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- (5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - (1) Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
 - (2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

E. Kesimpulan

1. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yang didasarkan pada ketentuan Hukum Agraria yaitu Pasal 19 UUPA dan Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf c UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Ketentuan Pasal 16 UU No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
2. Faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih (overlapping) kepemilikan tanah bersertifikat yaitu adanya perubahan dari peta dasar manual menjadi peta dasar digital, padasaat pemindahan dari peta dasar awal ke peta dasar digital terdapat bagian yang tidak masuk/hilang, sehingga pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan melihat bahwa terhadap tanah tersebut belum pernah didaftarkan dan faktor lain juga dapat disebabkan oleh karena adanya oknum (mafia tanah) yang berasal dari Badan Pertanahan Nasional sendiri maupun oknum dari luar Badan Pertanahan Nasional 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.

F. Daftar Pustaka

1. Buku

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 1982.

- Hartono, Sunaryati. *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir abad Ke 20*. Bandung: Alumni, 1994.
- Hermanses, R. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria, 1981
- HS, Salim. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja. Jakarta: Grafindo Perkasa, 2016.
- Hutagalung, S. Arie. *Tebaran Pemikiran seputar masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Lubis, Yamin Muhammad. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004.
- Marzuki, Muhammad Peter. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka*. Jakarta: Karunika, 2008.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Pramukti, Sigit Anggeri dan Widayanto Erdha. *Awas Jangan Membeli Tanah Sengketa*, Jakarta: Pustaka Yustisia, 2019.
- Sembiring, Joses Jimmy. *Panduan Mengurus sertifikat Tanah*. (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010.
- Soemardjono, Maria. *Puspita Seragkaian Aneka Masalah Hukum Agraria*. Yogyakarta: Andi Offset, 1982.
- Subekti, R. dan Sudibyo, Tjitro R. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1969. Suardi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2005.
- Soekanto, Soerjono dan Mahmuji Sri. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Siregar, Anshari Tampil. *Undang-undang Pokok Agraria dalam Bagan, Kelompok Study Hukum dan Masyarakat*. Medan: Fakultas Hukum USU, 2001.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- 2. Peraturan Perundang-Undangan**
- Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.
- _____, Undang-Undang Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004.
- _____, Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.
- _____, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah, No. 24 Tahun 1997.
- _____, Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Badan

Pertanahan Nasional, No. 10 Tahun 2006.

3. Wawancara

Wawancara Pribadi kepada Bapa Bismar Ginting, SH selaku Advokat dan Konsultan Hukum, 4 Juni 2022, Pukul 10.00 WIB.

Wawancara Pribadi kepada Bapa Agus Tresna, SH selaku Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan di Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, 10 Juni 2022, Pukul 13.00 WIB.

Wawancara Pribadi kepada Bapa Adam, SH Tresna selaku Staff Pengukuran di Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, 15 Juni 2022, Pukul 10.00 WIB.