

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber penting bagi manusia dan tempat manusia untuk hidup di muka bumi dan berkembang. Tanah juga berperan penting bagi orang yang kehidupannya bergantung kepada tanah dalam usaha pertanian, perkebunan, dan lain-lain. Namun selain dari pada itu tanah juga merupakan tempat berkembangnya manusia, populasi manusia yang menggunakan tanah kian hari semakin bertambah hal itu berbanding terbalik dengan jumlah tanah yang dapat dikuasai oleh manusia karena jumlahnya yang terbatas. keadaan ini memaksa manusia untuk mendapatkan penguasaan yang legal terhadap tanah agar terhindar dari perselisihan atas tanah di kemudian hari.

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) Tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
- b. Keadaan bumi di suatu tempat
- c. Permukaan bumi diberi batas
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)¹

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008, hal 19

Landasan konstitusional terhadap kebijakan pembangunan di bidang pertanahan bersumber dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”². Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang tersebut lebih populer dengan nama UUPA, UUPA meletakkan landasan terhadap pembangunan hukum tanah nasional. Dibentuknya UUPA ini dasar untuk mengadakan kesatuan dalam hukum pertanahan serta memberikan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi seluruh warga negara Indonesia, sehingga warga negara mendapatkan perlindungan hukum. Untuk mendapatkan perlindungan hukum atas tanah menurut UUPA maka perlu dilakukan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberi kelegalan dan kepastian hukum terhadap tanah tersebut.

Keberadaan UUPA bertujuan untuk memberikan dasar-dasar dalam rangka jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan hukum tanah yang tertulis dan pendaftaran tanah. dari hasil pendaftaran tanah maka pemilik tanah akan memperoleh sertipikat sebagai

² Anissa Meinar Saraswati, “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang”. Skripsi, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2018, hal. 2

bukti kepemilikan yang paling kuat atas tanah itu, Sehingga sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.³

UUPA memberikan tanggung jawab kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum meliputi:⁴

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah.
- b. Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang disebut dengan kepastian obyek atas tanah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria 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

³ Boedhi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan ke V, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm 478.

⁴ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya : Arkota, 2003), hlm 78

Dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertujuan menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuklah 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.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 obyek pendaftaran tanah meliputi Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak pengelolaan, Hak Ulayat, Tanah wakaf, Hak Milik Satuan Rumah Susun, Tanah Negara. Salah satu hak atas tanah yang menjadi obyek penelitian dalam skripsi ini adalah Hak Milik. Hak milik atas tanah mempunyai ciri khasnya tersendiri yaitu seseorang mempunyai hak atas berwenang untuk memanfaatkan atau memaksimalkan dari atas tanah yang menjadi haknya. Menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu Hak Milik (HM). 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. Berdasarkan Pasal 20 UUPA diatur bahwa tidak ada batas waktu penguasaan tanah atas ruang lingkup penggunaannya sebagai tempat membangun sesuatu.⁵

Kepemilikan hak milik tersebut perlu dibuktikan dengan sertipikan hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah, Penerbit Prenada Media, Jakarta, 2005, hal 32

(BPN). Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang telah didaftarkan dan telah mendapatkan nomor register pendaftaran tanah dengan klasifikasi dan jenis hak yang telah ditentukan oleh BPN.⁶ Suatu sertipikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan oleh BPN karena adanya beberapa faktor yaitu, adanya cacat hukum administratif dan karena telah memperoleh kekuatan hukum tetap dari pengadilan. Cacat hukum administratif sering kali terjadi karena adanya kelalaian dari para pihak ataupun juga dari petugas kantor BPN yang menangani pembuatan sertipikat tanah tersebut, oleh karena itu pengecekan tanah menjadi hal yang sangat krusial dalam pembuatan suatu sertipikat karena dapat mengakibatkan kerugian kepada pihak-pihak yang bersangkutan.⁷

Kasus pembatalan sertipikat juga sering kali terjadi dalam ruang lingkup keseharian masyarakat, dalam kasus pembatalan ini ada beberapa faktor antara lain yaitu;

a. Dua atau lebih sertipikat asli tapi salah satunya asli tapi palsu.

Artinya keduanya mempunyai salinan atau arsip di kantor BPN kabupaten atau kota. Ini terjadi karena suatu tanah sudah bersertipikat akan tetapi di daftarkan lagi pada Kantor

⁶ Hamler, “*Penegakan Hukum Tanah*”, Nagari Law Review Vol 1 No.2 April 2018, hal 171.

⁷ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Pertanahan. Kedua nya merupakan produk hasil BPN akan tetapi obyek atau bidang tanahnya baik letak, posisi maupun luasnya.

- b. Dua sertipikat atau lebih tersebut merupakan sertipikat ganda yang berarti sertipikat tersebut adalah palsu dimana kedua sertipikat itu tidak terdapat salinannya di Kantor Pertanahan atau BPN atau tidak ada arsipnya.
- c. Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat pada masyarakat sedangkan, salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat lain. Hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan sertipikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertipikat yang satu seharusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertipikat yang lain.
- d. *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain. Jika ditelaah, sertipikat kedua yang terbit dalam sertipikat ganda jelas terbit tidak sesuai dengan prosedur karena prosedur yang benar adalah tidak diperbolehkan sebuah sertipikat diterbitkan di atas tanah yang telah dilekati oleh hak.⁸

⁸ Fauzannatul Laila, “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Magelang”, Skripsi, Magelang : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, 2017, Hal 5.

Namun pada faktanya masih banyak terjadi kasus *Overlapping* yang terjadi pada kehidupan nyata, salah satu contohnya yang terjadi di Kota Serang Banten, Welly Winarto membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 3 November 2011 dengan luas 748m² yang terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang Provinsi Banten. Atas nama 1. Hunaenah, 2. Siti Umi Hani, 3. Fathurroji, 4. Sofan Arjaen. Hunaenah, Siti Umi Hani, Fathurroji, dan Sofan Arjaen merupakan pewaris dari Hasan Arjaen yang adalah pemilik dari tanah tersebut.

Tanah dari 1. Hunaenah, 2. Siti Umi Hani, 3. Fathurroji, 4. Sofan Arjaen. tersebut beralih hak kepemilikannya kepada Welly Winarto berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 40 Tanggal 15-12-2009 dan Akta Kuasa Menjual No. 41 Tanggal 15-12-2009 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Arjamalis Roswar. Namun di atas tanah hak milik yang dikuasai Ir. Welly ternyata telah terbit Sertipikat Hak Milik lain No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 dengan luas 450 m² atas nama H. Suhaemi, SH Bin Haji Marid, yang terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang Provinsi Banten. Hal tersebut diketahui oleh Ir. Welly pada saat Ir. Welly ingin melakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN). dengan demikian berarti telah terjadi Tumpang Tindih atau *Overlapping* Sertipikat Hak Milik Nomor 936. Hal ini mengakibatkan kerugian kepada Ir. Welly dimana;

- a. Tidak dapat melakukan balik nama SHM No. 936.

- b. Kehilangan potensi untuk mengalihkan kepemilikan tanah dan tidak bisa melakukan penjualan tanah apabila diperlukan.
- c. Tidak mendapatkan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah yang sah.
- d. Kehilangan potensi jika ingin melakukan pinjaman dari bank dengan menggunakan tanah sebagai jaminan.

Karena Ir. Welly merasa dirugikan oleh BPN akhirnya Ir. Welly mengajukan gugatan kepada BPN di PTUN Serang Banten dengan dalil sebagai berikut :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa telah mengandung cacat hukum administratif karena adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah
- b. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 771 atas nama H. Suhaemi
- c. Mewajibkan BPN untuk mencabut dan mencoret dari buku daftar tanah objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 atas nama H. Suhaemi.

Namun Kepala BPN mengajukan eksepsi yang berisi bahwa substansi atau materi gugatan dari Ir. Welly adalah mengenai terbitnya SK PTUN yang diterbitkan oleh Kepala BPN berupa SHM nomor 771 atas nama H. Suhaemi. Dimana menurut Kepala BPN Ir. Welly merasa bahwa tanah milik Hj Suhaemi dengan SHM No. 771 adalah tanah kepunyaan Ir. Welly dengan Bukti Akta Perjanjian Perikatan Jual beli dengan Nomor 40 tanggal 15 Desember 2009 dan

Akta Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15-12-2009 yang sampai saat ini Sertipikat Hak Milik tersebut masih tertulis atas nama pemegang Hak Milik No. 936. Dan belum dilakukan balik nama terhadap Ir. Welly meskipun secara fisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Ir. Welly. Menurut Kepala BPN untuk membuktikan kepemilikan suatu hak atas nama maka seharusnya gugatan ini diajukan ke Peradilan Umum, karena untuk membuktikan bahwa subyek hukum yaitu penggugat yang berhak atas tanah sengketa tersebut. Oleh karena itu Kepala BPN mengajukan permohonan untuk ditolak gugatan dari Ir. Welly. Dan yang kedua menurut kepala BPN ini merupakan Gugatan Kurang Pihak karena tidak ditariknya Arjamalis Roswar S.H., M.H. selaku Notaris dan PPAT dalam gugatan tersebut.

Sertipikat Hak Milik No. 936/Lontar Baru yang telah dijual kepada Ir. Welly merupakan tanah warisan dari Hasan Arjaen terhadap 1. Hunaenah, 2. Siti Umi Hani, 3. Fathurroji, 4. Sofan Arjaen. Hasan Arjen mendapatkan tanah tersebut dari konvensi milik adat Kohir C No.1739 Persil 04 sedangkan tanah milik H. Suhaemi merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No.315 berdasarkan konvensi milik adat Kohir C No. 172/911 Persil 61/62 hal tersebut mengakibatkan sengketa kepemilikan.

Putusan PTUN Nomor 33/G/2016/PTUN-SRG Gugatan dari Ir. Welly diterima dan menolak seluruh eksepsi dari Kepala BPN. Namun Kepala BPN mengajukan permohonan banding ke PT TUN dengan isi permohonan banding sebagaimana eksepsi yang diajukan pada PTUN. dan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengeluarkan Putusan dengan Nomor. 68/B/2017/PT.TUN.JKT

yang berisi Permohonan Banding yang diajukan oleh Kepala BPN diterima dan PT TUN membatalkan seluruh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 33/G/2016/PTUN-SRG.

Berdasarkan uraian di atas penulis maka penulis menyusun skripsi dengan judul “Kajian Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena *Overlapping* Studi Putusan: 68/B/2017/PT.TUN-JKT”

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pembatalan Sertipikat Hak Milik akibat *overlapping* ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan No. 68/B/2017/PT. TUN.JKT yang membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 936?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Pembatalan Sertipikat Hak Milik akibat *Overlapping* ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No. 68/B/2017/PT. TUN.JKT.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Agraria.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi mahasiswa dan menjadi jalan keluar bagi Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam membenahi permasalahan yang berkaitan dengan *Overlapping*.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Memaparkan latar belakang, rumusan masalah, manfaat penelitian dan sistematika penulisan yang menjadi dasar penulis dalam meneliti topik ini sebagai subjek penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Memaparkan mengenai hak-hak atas tanah, pendaftaran tanah, kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah, peradilan tata usaha negara.

BAB III METODE PENELITIAN

Memaparkan mengenai metode penelitian yaitu jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Memaparkan terkait pembatalan Sertipikat Hak Milik akibat *overlapping* ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Sebagai Jaminan Kepastian Hukum, dan Pertimbangan Hukum Hakim yang terdapat dalam Putusan No. 68/B/2017/PT. TUN.JKT yang membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 936.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Memaparkan bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang paling kuat dan sertipikat dapat memberi jaminan kepastian hukum. Tetapi dalam prakteknya dapat terjadi sengketa pertanahan atau yang biasa disebut pembatalan sertipikat hak milik atas tanah.