

Implikasi Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik

¹Cynthia Ajeng Wulandari

¹ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding Author:
cynthiaajengwulandari@gmail.com

Abstrak

Transformasi Tumpang tindih sertipikat hak milik merupakan salah satu permasalahan yang kerap terjadi dalam sistem pertanahan di Indonesia. Tumpang tindih sertipikat muncul ketika lebih dari satu sertipikat diterbitkan pada bidang tanah yang sama akibat kesalahan administrasi atau ketidaksesuaian data fisik dan yuridis. Permasalahan ini menunjukkan adanya ketidakpastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisis implikasi hukum terjadinya tumpang tindih sertipikat hak milik berdasarkan Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan studi kasus hukum yang bersifat deskriptif analitis. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis secara mendalam sebuah kasus yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, guna melihat bagaimana hakim menerapkan norma hukum, menafsirkan ketentuan terkait, dan mempertimbangkan fakta yuridis dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak milik. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum serta teori pembuktian hukum. Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa permasalahan tumpang tindih Sertipikat Hak Milik masih marak terjadi di Indonesia. Kondisi ini menimbulkan keraguan terhadap keabsahan kepemilikan dan sering kali berujung pada sengketa hukum. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem pendaftaran tanah, peningkatan akurasi basis data pertanahan, serta harmonisasi regulasi dan pengawasan administrasi agar kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak atas tanah dapat terwujud secara optimal.

Kata Kunci: Tanah, Sertifikat Hak Milik, Tumpang Tindih.

Abstract

Overlapping Land Ownership Certificates is one of the common issues in the land system in Indonesia. This problem arises when more than one certificate is issued for the same parcel of land due to administrative errors or discrepancies between physical and legal data. This issue reflects the legal uncertainty regarding land ownership. This study aims to analyze the legal implications of overlapping ownership certificates based on Decision Number 83/G/2023/PTUN.SMG. The research method used is a case study approach that is descriptive and analytical in nature. This approach is employed to deeply analyze a case that has a legally binding force, specifically Decision Number 83/G/2023/PTUN.SMG, to observe how judges apply legal norms, interpret relevant provisions, and consider legal facts in resolving the dispute of overlapping ownership certificates. The theories used in this study are the theory of legal certainty and the theory of legal evidence. The findings of this study indicate that the issue of overlapping ownership certificates still

prevails in Indonesia. This situation raises doubts about the validity of ownership and often leads to legal disputes. Therefore, strengthening the land registration system, improving the accuracy of land data, and harmonizing regulations and administrative oversight are needed to ensure legal certainty and optimal protection of land rights.

Keywords: *Land, Ownership Certificate, Overlap*

1. PENDAHULUAN

Tanah menjadi kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar, karena sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian. Tanah dan manusia memiliki hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Dalam kehidupan masyarakat, tanah tidak hanya bernilai ekonomi, tetapi juga mengandung nilai sosial dan budaya yang tinggi. Hubungan antara manusia dan tanah bersifat esensial karena tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keberlangsungan hidup manusia. Hubungan tersebut bersifat dinamis dan senantiasa berkembang seiring dengan perubahan budaya, serta dipengaruhi oleh faktor sosial, politik, dan ekonomi. Keberlangsungan tanah di Indonesia dijamin dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia yakni tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menjelaskan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) sebagai amanat dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) merupakan undang – undang yang mengatur tentang dasar dan ketentuan penguasaan pemilikan sumber daya agraria nasional.

Pada Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) dan (2) menjelaskan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) 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.

Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah masyarakat melalui sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini mencakup proses pengukuran dan pembukuan tanah, pencatatan setiap peralihan hak kepemilikan, serta penerbitan surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan otentik. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan pendaftaran tanah kerap menghadapi berbagai kendala, seperti ketidaktepatan data pengukuran, tumpang tindih batas wilayah, dan lemahnya koordinasi antar instansi pertanahan. Kondisi ini dapat menimbulkan perbedaan data fisik dan yuridis, yang pada akhirnya berpotensi menyebabkan terbitnya dua atau lebih sertipikat

atas bidang tanah yang sama. Tanah merupakan subyek yang cukup rentan terjadinya sengketa kepemilikan, baik antar individu, individu dengan badan hukum atau bahkan individu dengan pemerintahan. Salah satu permasalahan yang sering muncul dalam bidang pertanahan adalah penerbitan sertipikat hak atas tanah yang saling tumpang tindih dengan bidang tanah lainnya. Tidak jarang ditemukan kasus di mana 2 (dua) sertipikat diterbitkan atas satu bidang tanah yang sama, sehingga menimbulkan persoalan yang rumit dan sulit diselesaikan. Akibatnya, pemilik tanah yang status kepemilikannya bersengketa mengalami kesulitan dalam mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut, karena tidak adanya kepastian mengenai siapa pemilik yang sah atas tanah yang dimaksud. Hal ini menimbulkan keresahan bagi masyarakat karena sangat merugikan terutama dari segi ekonomi. Salah satu faktor utama penyebab timbulnya konflik pertanahan adalah meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah akibat pertumbuhan penduduk yang pesat, sementara ketersediaan tanah bersifat tetap dan tidak dapat bertambah .

Permasalahan sengketa kepemilikan tanah pada akhirnya sering berujung pada proses penyelesaian secara hukum melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). PTUN berwenang memeriksa dan memutus sengketa yang timbul akibat keputusan tata usaha negara salah satunya di bidang pertanahan, termasuk kasus penerbitan sertipikat hak milik yang diduga cacat administrasi. Salah satu kasus yang menarik untuk dikaji adalah Putusan Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG, yang menggambarkan secara konkret bagaimana proses hukum berjalan dalam menyelesaikan sengketa akibat tumpang tindih sertipikat hak milik. Adanya kasus tersebut, maka terjadi kesenjangan norma hukum dan realita keadaan di lapangan yang berbeda, yakni pada Pasal 19 UUPA yang menjelaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah melalui pendaftaran tanah. Namun realita yang terjadi, masih banyak terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah di Indonesia.

Atas dasar tersebut maka peneliti melakukan penelitian untuk menjelaskan permasalahan tersebut dan berusaha mengembangkan solusi terkait permasalahan tersebut melalui tesis yang berjudul “IMPLIKASI HUKUM TERJADINYA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK MILIK (STUDI KASUS PUTUSAN TATA USAHA NEGARA NOMOR : 83/G/2023/PTUN.SMG).

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi kasus hukum (*judicial case study*) yang bersifat deskriptif analitis. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis secara mendalam sebuah kasus yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yaitu dalam hal ini Adalah Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG. Spesifikasi penulisan ini dilakukan dengan menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif. Metode pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*). Metode analisis data bersifat preskriptif, untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG)

Ruang lingkup agraria dalam konteks hukum pertanahan tidak serta-merta mencakup keseluruhan aspek tanah dalam arti fisik atau geologis, melainkan lebih mengacu pada aspek hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Dalam hal ini, tanah dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi yang memiliki nilai dan fungsi tertentu, terutama dalam kaitannya dengan kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, serta peruntukan bagi kepentingan masyarakat atau negara. Oleh karena itu, untuk mencegah timbulnya permasalahan pertanahan yang dapat berkembang menjadi konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan adanya pengaturan, penguasaan, dan penggunaan tanah secara tertib. Keseluruhan mekanisme tersebut dikenal sebagai “hukum tanah”, yaitu seperangkat norma hukum yang mengatur hubungan manusia dengan tanah beserta pemanfaatannya (Heru Nugraha, 2002).

Pertanahan di Indonesia diatur dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pendaftaran Tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaa, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa : “*Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengurnpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, rnengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.*” Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga pemerintah non-departemen yang memiliki kewenangan dalam urusan pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) di tingkat kabupaten atau kota yang melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah pada wilayah administratifnya. Dalam menjalankan tugas tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertindak melalui pejabat umum yang diberi kewenangan untuk melaksanakan pendaftaran serta pencatatan hak-hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan (Meita Djohan, 2019).

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan melalui 2 (dua) metode, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilaksanakan secara serentak dalam satu wilayah tertentu atas prakarsa pemerintah, sedangkan pendaftaran tanah sporadis dilakukan atas permintaan masyarakat perorangan atau badan hukum secara individual. Kedua mekanisme tersebut pada prinsipnya tetap diarahkan untuk mencapai tujuan yang sama, yaitu memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai bukti hukum tertinggi yang memiliki kekuatan

pembuktian yang kuat (Devita, 2014). Setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan ke Kantor Pertanahan akan diterbitkan sertipikat hak sesuai dengan jenis kepemilikannya. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti autentik yang memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dalam memanfaatkan dan mengelola tanah tersebut.

Permasalahan tumpang tindih sertipikat yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG. Permasalahan ini merupakan representasi nyata dari cacat administrasi pertanahan yang membawa implikasi hukum serius bagi para pihak. Dalam permasalahan tersebut, Penggugat dan Tergugat merupakan pemegang Sertipikat Hak Milik dengan nomor sertipikat yang berbeda. Sertipikat Hak Milik keduanya telah diterbitkan secara sah sejak bertahun-tahun sebelumnya dan telah dibayar pajaknya secara rutin. Permasalahan ini bermula ketika Penggugat bermaksud menjual tanah miliknya yang beralas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 28 April 2000, Surat Ukur Nomor 193/Muktiharjo Kidul/1999 tanggal 5 Oktober 1999, dengan luas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama W.L. , yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Sebagaimana prosedur penjualan tanah pada umumnya, Penggugat terlebih dahulu melakukan pengecekan keabsahan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Berdasarkan hasil pengecekan tersebut, diketahui bahwa proses peralihan hak tidak dapat dilanjutkan karena ditemukan adanya tumpang tindih dengan tanah objek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 11 Juni 2019, Surat Ukur Nomor 01988/Muktiharjo Kidul/2019 tanggal 11 Juni 2019, dengan luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama R.B., yang berlokasi di kelurahan yang sama. Menurut keterangan pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 09393, tanah tersebut diperoleh melalui transaksi jual beli dari pemilik sebelumnya yang masih beralas hak Letter C. Selanjutnya, pada tahun 2018 tanah tersebut diajukan untuk pendaftaran melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan pada tahun 2019 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Muktiharjo Kidul.

Menindaklanjuti permasalahan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Semarang mengundang para pihak untuk melaksanakan mediasi terkait tumpang tindih sertipikat. Namun, mediasi tidak menghasilkan kesepakatan. Oleh karena itu, Penggugat menempuh upaya penyelesaian melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk menggugat Kantor Pertanahan Kota Semarang atas penerbitan sertipikat yang tumpang tindih, serta meminta pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul. Dalam proses berjalannya perkara, pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul kemudian mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara tersebut dan diterima sebagai Tergugat Intervensi.

Dalam kasus tumpang tindih sertipikat, pemegang sertipikat menghadapi situasi kerugian karena haknya tiba-tiba menjadi tidak pasti. Sertipikat yang seharusnya menjadi bukti terkuat atas kepemilikan tanah berubah menjadi sumber sengketa yang memerlukan proses pembuktian ulang, baik melalui pemeriksaan lapangan, pengukuran ulang, pemanggilan saksi batas, maupun proses litigasi yang panjang di Pengadilan Tata Usaha Negara. Tak hanya itu, sertipikat tersebut berpotensi dibatalkan oleh putusan pengadilan,

padahal pemilik telah memiliki tanah tersebut bertahun-tahun dan mendapatkan tanah tersebut dengan cara-cara yang telah sesuai dengan aturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya. Kerugian psikologis dan sosial pun muncul akibat terganggunya kenyamanan pemilik tanah dalam memanfaatkan dan mempertahankan haknya (A. Harsono, 2012).

Permasalahan tumpang tindih sertipikat merupakan salah satu persoalan agraria yang paling kronis di Indonesia, baik dalam konflik antara warga dengan korporasi, antarwarga, maupun antara warga dengan institusi negara. Sertipikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah, yang seharusnya menjadi instrumen jaminan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), justru pada praktiknya sering kali menjadi sumber permasalahan baru akibat munculnya sertipikat ganda pada objek tanah yang sama. Hal tersebut juga berdampak secara struktural terhadap sistem pertanahan nasional. Kepercayaan publik terhadap negara menjadi menurun. Apabila sertipikat yang dikeluarkan oleh negara tidak dapat memberikan perlindungan hukum, maka negara dianggap gagal menjalankan fungsi konstitusionalnya. Kehilangan kepercayaan ini dapat mempengaruhi transaksi pertanahan, menghambat investasi, menurunkan minat pembangunan, dan meningkatkan konflik horizontal antar warga (Edi Setiadi, 2019) Laporan Ombudsman Republik Indonesia dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa urusan pertanahan selalu berada di tiga besar sektor yang paling banyak diadukan. Berdasarkan laporan tahunan Ombudsman RI tahun 2023, Ombudsman Republik Indonesia menerima laporan dengan substansi agraria/pertanahan sejumlah 1.190 laporan dari total 8.458 laporan yang diterima pada tahun 2023. Selanjutnya pada tahun 2024 sampai dengan triwulan II, Ombudsman RI mencatat laporan dengan substansi agraria/pertanahan mencapai 979 laporan (Hafiz, 2025).

Dengan demikian, implikasi hukum tumpang tindih sertipikat dalam Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG sangat luas. Tidak hanya menghilangkan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga berpotensi menghapus hak kepemilikan yang telah dimiliki dan dikuasai selama bertahun-tahun karena adanya kemungkinan pembatalan sertipikat. Selain itu, tumpang tindih sertipikat menimbulkan kerugian materiil dan immateriil, melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan nasional, membuka peluang gugatan terhadap aparat pertanahan, meningkatkan konflik horizontal, serta menjadi hambatan bagi pertumbuhan ekonomi dan investasi. Keadaan ini menegaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) belum berjalan optimal.

B. Pertimbangan Hakim Terkait Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 83/G/2023/PTUN.SMG

Putusan pengadilan harus menjelaskan mengenai pertimbangan-pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara, karena dari pertimbangan-pertimbangan hakim tersebut nantinya akan menjadi alasan terciptanya suatu keadilan dalam putusan tersebut. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yakni: *“Dalam sidang pemusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan”*. Dasar hukum bagi hakim untuk menjatuhkan putusan dalam perkara perdata harus di dasari dengan

ketentuan undang-undang, alat bukti yang diajukan oleh para pihak, dan penilaian objektif terhadap kekuatan pembuktian alat bukti. Berdasarkan hal-hal tersebut, hakim telah menjatuhkan putusan yang tercatat dalam Putusan Tata Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG , dengan amar sebagai berikut:

Eksepsi :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 m² atas nama R.B., yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11-06 2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06 Mahkamah Agung Republik Indonesia 2019, Luas 193 m² atas nama R.B., yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.900.000,- (satu juta sembilan ratus ribu rupiah).

Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG memberikan penilaian terhadap jawaban Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dan Tergugat Intervensi II (pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/ Kelurahan Muktiharjo Kidul) kemudian memberikan pertyimbangan terhadap pokok perkara permasalahan, sebagaimana uraian berikut:

- 1) **Eksepsi mengenai kompetensi absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo);**

Bahwa Tergugat dan Tergugat II mendalilkan dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa substansi gugatan dari Penggugat adalah gugatan yang menyangkut sengketa penguasaan dan kepemilikan tanah yang kewenangannya ada pada Pengadilan Negeri dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Kemudian majelis hakim dalam pertimbangannya menjawab bahwa batasan formal yuridis mengenai sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "*Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku*".

bahwa dengan mengacu ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diketahui kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yang mana suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa Tata Usaha Negara apabila sekurang-kurangnya harus memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif sebagai berikut:

- 1) Sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara (subjek hukum);
- 2) Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara (objek sengketa);
- 3) Sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara (sifat sengketa).

Untuk itu, majelis hakim berpendapat bahwa sengketa ini merupakan sengketa tata usaha negara yang telah memenuhi seluruh unsur dalam ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

2) Pokok perkara Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG

Pokok perkara dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG adalah terkait tumpang tindih Sertipikat Hak Milik antara Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 11 Juni 2019 atas nama R.B. dan Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 28 April 2000 atas nama W.L.. Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menilai bahwa dalam melakukan pengujian ini dimulai dari “*Apakah Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dalam menerbitkan objek sengketa tumpang tindih telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau justru sebaliknya?*”. Dalam hal ini, majelis memberikan pertimbangan dalam 3 (tiga) aspek yaitu, aspek kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara atau dalam hal ini adalah Sertipikat Hak Milik objek sengketa.

a) Aspek kewenangan

Objek sengketa pada Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 83/G/2023/PTUN.SMG adalah Sertipikat Hak Milik yang terbit pada tahun 2019, maka peraturan perundang-undangan yang dipergunakan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan permasalahan hukum administrasi terhadap objek sengketa adalah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yang terbit sebelum atau pada tahun tersebut. Menimbang bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 23, Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dari aspek wewenang penerbitan objek sengketa Sertipikat Hak Milik tersebut tidak terdapat cacat yuridis dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dimaksud diatas.

b) Aspek Prosedur dan Substansi

Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Majelis hakim dalam menguji inti pokok persengketaan tersebut diatas, maka majelis hakim menggunakan alat ujinya berupa peraturan perundang-undangan yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program PTSL membutuhkan peta dasar, Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik dapat diketahui letaknya dalam kaitan dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah.

Berdasarkan fakta yang ada, ketentuan perundang-undangan tersebut maka dapat diketahui bahwa telah terjadi tumpang tindih atas bidang tanah yang diterbitkan objek sengketa, di mana sebelum diterbitkan objek sengketa pada tahun 2019, secara nyata dan masih berlaku keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul tanggal 28-04-2000. Tergugat setidaknya pernah memproses sertipikat hak milik Penggugat sebelum menerbitkan objek sengketa, hal ini disebabkan karena Tergugat tidak teliti dan tidak cermat dalam menyiapkan dan/atau menyajikan peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah hal ini terbukti adanya bukti berupa berkas permohonan (warkah) Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul dan objek sengketa.

Bahwa cacat administratif menurut majelis hakim adalah adanya kekurangan atau adanya cacat yang dikarenakan penerbitan suatu surat keputusan tidak melalui prosedur yang telah ditetapkan sehingga berakibat pula kepada substansi pada penerbitan surat keputusan tersebut. Majelis hakim berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa a quo terdapat kesalahan secara administratif, hal ini dikarenakan objek sengketa a quo diterbitkan diatas tanah yang sudah bersertipikat dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul tanggal 28-04-2000. Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan sebagaimana telah diuraikan diatas, majelis hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena di dalam penerbitannya terdapat cacat administratif. Bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan yang disebutkan diatas, majelis hakim menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor: 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 Mahkamah Agung Republik Indonesia m2 atas nama R.B., yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut.

Berdasarkan uraian pokok perkara dalam Putusan PTUN Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, dapat disimpulkan bahwa meskipun penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul Tahun 2019 telah dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun secara prosedural dan substansial penerbitan sertipikat tersebut terbukti mengandung cacat administratif karena diterbitkan diatas bidang tanah yang sebelumnya telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul Tahun 2000 yang masih sah dan berlaku. Ketidaktelitian Tergugat dalam menyiapkan serta memeriksa peta dasar pendaftaran dan data yuridis mengakibatkan terjadinya tumpang tindih hak atas tanah, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karena itu, majelis hakim menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 09393 Tahun 2019 dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut sertipikat tersebut.

4. KESIMPULAN

Kebijakan praktik pertanahan masih menghadapi permasalahan serius dengan masih maraknya tumpang tindih sertipikat, sebagaimana dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG. Dalam Putusan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Semarang terbukti melakukan kesalahan administratif dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik baru ketika objek tanah tersebut masih berstatus Hak Milik orang lain. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah, tetapi juga menunjukkan kegagalan negara dalam menghadirkan kepastian hukum. Berdasarkan analisis terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, dapat disimpulkan bahwa tumpang tindih Sertipikat Hak Milik yang terjadi antara Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/ Muktiharjo Kidul yang terbit tahun 2019 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Muktiharjo Kidul yang terbit tahun 2000 merupakan akibat langsung dari kesalahan administratif dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Meskipun penerbitan sertipikat tahun 2019 dilakukan oleh pejabat yang berwenang, majelis hakim menemukan bahwa prosedur dan substansi penerbitannya tidak memenuhi ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Saran atas permasalahan tumpang tindih di Indonesia adalah dengan memperkuat sistem pendaftaran tanah berbasis digital yang terhubung antar kantor pertanahan, pemerintah desa/kelurahan, dan instansi terkait untuk mengurangi duplikasi dan kesalahan input data. Mengoptimalkan penggunaan teknologi pemetaan, sertifikasi petugas ukur, serta audit berkala untuk memastikan akurasi dan kepatuhan prosedur pengukuran. Dan melakukan reformasi demi transparansi, integritas, dan profesionalitas aparatur, serta perkuat pengawasan internal dan penegakan sanksi untuk mencegah penyalahgunaan wewenang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Achmad Ali dan Wiwie Heryani, (2012), *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta : Kencana.

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung.
- Heru Nugroho, (2002) *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- M. Yahya Harahap, (2005), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika.
- M. Yahya Harahap, (2005), *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sarjita, (2005), *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta : Tugu Jogja Pustaka.
- Subekti, (1991), *Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita*, Jakarta : PT. Sinar Grafika.
- Sudarto, (2003), *Metodologi Penelitian Filsafat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sudikno Mertokusumo, (2010), *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty.
- Sudjito, (1987), *Prona Penserikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, Cet. 1, Yogyakarta : Liberty.

Jurnal dan Internet

- A Harsono, (2012), "Tenurial Certainty," *Jurnal Hukum & Pembangunan*.
- Edi Setiadi, (2019), "Konflik Agraria dan Dampak Sosialnya," *Jurnal Masyarakat Indonesia*,
- Devita Tiara Maharani dan Novina Sri indiraharti, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Mengenai Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan No. 18/G/2014/PTUN.BJM)*, Jakarta : Universitas Trisakti.
- Meita Djohan Oe, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1 No 1.
- Rizky Alexander Poy et all., Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Secara Non Litigasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, *UNES Law Review* Vol. 5.
- Hapiz Jasman, Konflik Pertanahan : Produk Maladministrasi Penyelenggaraan Pelayanan Publik, <https://ombudsman.go.id/perwakilan/news/r/pwkmedia--konflik-pertanahan-produk-malaadministrasi-penyelenggaraan-pelayanan-publik----> , diakses pada tanggal 22 November 2025, pukul 17.56 WIB.