

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TIMBULNYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS TANAH
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN/AGRARIA DAN TATA RUANG
KOTA PONTIANAK)**

**Syarifah Lia Malini Sari
Lathifah Hanim**

ABSTRAK

Apabila ada tanah yang tidak digunakan secara efektif (*oneffectief gebruik*) atau ditelantarkan oleh pemiliknya, maka tanah itu akan dikuasai oleh negara. Tujuan pokok dari UUPA tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi rakyat, tetapi UUPA juga mengatur mengenai macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum.

Terkait pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register.

Penelitian ini berkaitan dengan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak). Dengan metode penelitian yang menggunakan metode pendekatan yuridis/normatif dan kepustakaan, ditunjang dengan pendekatan sosio-legal.

Penelitian ini bertujuan: 1) untuk menemukan dan menganalisa bentuk kepastian hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah memiliki alat bukti (sertifikat), 2) mengungkapkan dan menganalisis bagaimana penyelesaian sengketa dan 3) mengungkap dan menganalisis bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan sengketa tumpang tindih Sertifikat Hak Milik (SHM).

Upaya penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidaklah mudah untuk proses penyelesaiannya karena ada kendala-kendala yang dihadapi. Untuk membuktikan sahnya kepemilikan sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidak mempunyai kewenangan dalam melakukan uji materil dan meneliti kebenaran dalam sertipikat tersebut. Pihak yang mempunyai kewenangan untuk membuktikannya adalah pihak pengadilan dalam hal ini Hakim berdasarkan proses peradilan.

Solusi dari penyelesaian sengketa tanah tersebut diupayakan melalui mediasi atau non litigasi, akan tetapi apabila ada masing-masing pihak bersikukuh pada pendiriannya, maka untuk mendapatkan kepastian hukumannya, wajib dilaksanakan penyelesaian sengketa secara litigasi melalui pengadilan yang sudah mendapat putusan dari pengadilan.

Kata kunci : Kepastian hukum, Sengketa tanah

A. Latar Belakang

Sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat Indonesia dan kewenangan Negara terhadap sumber daya alam hanya terbatas pada kewenangan pengaturannya saja. Pengaturan oleh Negara diperlukan ketika terdapat kekhawatiran bahwa tanpa campur tangan Negara akan terjadi ketidakadilan dalam akses terhadap perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat¹.

Pemakaian mengandung kewajiban memelihara kelestarian kemampuan tanah serta mencegah kerusakan tanah, sesuai dengan tujuan pemberian, isi hak, serta peruntukan tanah telah

ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah dari daerah ditempat tanah tersebut terletak².

Seberapa dalam tubuh bumi dapat digunakan ditentukan oleh tujuan dari penggunaan tanahnya yang sesuai dengan batas batas kewajaran, sedangkan mengenai kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah yang dihaki, yang digunakan adalah asas hukum adat, yaitu asas pemisahan horizontal, bahwa“ bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan”. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya³.

¹Andrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 20

²Elza Syarif, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, hlm. 150

³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm.263

Mengenai hak-hak atas tanah di atas, Undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah⁴.

Terkait pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register⁵. Disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni bahwa:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Berdasarkan permasalahan di atas maka penulis meneliti dengan judul *”KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TIMBULNYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS TANAH (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN/AGRARIA DAN TATA RUANG KOTA PONTIANAK)”*

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apa Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah dan terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan/ATR Kota Pontianak?
2. Bagaimana Kendala dan Solusi dalam penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan/ATR Kota Pontianak ?
3. Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap penyelesaian sengketa Tumpang Tindih sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan/ATR Kota Pontianak?

C. Pembahasan

1. Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah dan Terjadinya Tumpang Tindih

⁴Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.154

⁵ Boedi Harsono, *Op.cit* hlm 78.

Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan/ATR Kota Pontianak

Faktor-faktor terjadinya penyebab timbulnya sengketa tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak yaitu⁶ :

- a. Objek tanah tidak di kuasai secara fisik oleh pemilik tanah.
- b. Batas-batas tanah tidak dipelihara dengan baik.
- c. Pemilik Tanah tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya.
- d. Adanya sengketa warisan.
- e. Pengakuan kepemilikan yang dilandasi penemuan surat-surat lama.
- f. Proses terbitnya sertipikat tanah yang tidak sempurna.
- g. Pelaksanaan pengukuran yang dilakukan mengabaikan ketentuan yang berlaku.

Sengketa pertanahan baru dapat diketahui sejak pihak yang berkepentingan merasa dirugikan baik atas tanah yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat. Untuk kegiatan rutin yang dilakukan di bidang penyelesaian permasalahan pertanahan Kasus sengketa yang terjadi dibedakan menjadi 2 (dua) klasifikasi yaitu⁷ :

- a. Tanah Sengketa yaitu tanah-tanah yang bermasalah namun belum sampai ke ranah pengadilan dalam pemeriksaannya atau penyelesaiannya. Sepanjang tahun 2016 ini terjadi berjumlah 7 (tujuh) kasus.
- b. Tanah Perkara yaitu tanah-tanah bermasalah yang dalam pemeriksaannya atau penyelesaiannya sudah ditangani dilembaga pengadilan baik Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Negeri. Sepanjang tahun 2016 ini terjadi berjumlah 31 (tiga puluh satu) kasus.

Tidak semua kasus sengketa di teliti dalam penelitian ini, namun hanya di ambil 1 (satu) kasus yang sudah mempunyai keputusan yang berkekuatan Hukum Tetap sebagai contoh perkara No. Perkara N0.14/G/2015/PTUN-PTK Jo. N0.30/B/2016/PT.TUN.JKT Jo. N0.373 K/Tun/2016 Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Antara Drg. Eko Priyono.S dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

⁶ Wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Katah Kota Pontianak. Drs. Z.A Marwan Fidia, SH, MSi pada tanggal 21 Februari 2017

⁷ Wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Katah Kota Pontianak. Drs. Z.A Marwan Fidia, SH, MSi pada tanggal 21 Februari 2017

2. Kendala dan Solusi Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan/ATR Kota Pontianak

Upaya penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidaklah mudah untuk proses penyelesaiannya karena ada kendala-kendala yang dihadapi. Kendala yang sering terjadi dalam penyelesaiannya yaitu masing-masing para pihak yang bersengketa tetap kukuh dan mempertahankan pendapatnya masing-masing serta mempertahankan bukti-bukti kepemilikannya atas tanah tersebut yaitu sertifikatnya. Untuk membuktikan sahnyanya kepemilikan sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidak mempunyai kewenangan dalam melakukan uji materil dan meneliti kebenaran dalam sertipikat tersebut. Pihak yang mempunyai kewenangan untuk membuktikannya adalah pihak pengadilan dalam hal ini Hakim yang akan memutuskannya berdasarkan proses peradilan sesuai dengan peraturan yang ada⁸.

Solusi penyelesaian mengatasi permasalahan sengketa pertanahan tersebut yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah tersebut. Selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Pontianak mengupayakan mediasi kepada para pihak, dan apabila mediasi sudah dilakukan tetapi tidak tercapainya kesepakatan kedua belah pihak dalam permasalahan tersebut maka dalam hal ini dikembalikan kepada para pihak untuk dilakukan upaya hukum berupa gugatan di pengadilan⁹.

3. Kepastian Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan/ATR Kota Pontianak

Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan. Cara penyelesaian atau bentuk pilihan hukum penyelesaian sengketa atas sengketa pertanahan tersebut dapat

dilakukan melalui jalur peradilan atau diluar badan peradilan, baik diperadilan umum maupun peradilan tata usaha negara.

Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Pontianak bahwa apa bila telah ada kesepakatan dari para pihak yang bersengketa dan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap¹⁰.

Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap harus dilaksanakan walaupun ada upaya non litigasi melalui mediasi.

D. Penutup

Kesimpulan

1. Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah dan Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan/ATR Kota Pontianak yaitu objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah sehingga di ambil alih oleh orang lain, batas tanah tidak dipelihara dengan baik, pemilik tanah tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya, adanya sengketa warisan. Selain itu juga waktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemilik lainnya dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, dengan mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional.
2. Kendala dan Solusi Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan/ATR Kota Pontianak adalah bentuk penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah atau mediasi yang dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Apabila penyelesaian juga tidak tercapai maka dipersilahkan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Dimana aspek yang mempengaruhi hakim menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian suatu sengketa sertifikat ganda yaitu dari segi Pembuktiannya, karena fakta dan peristiwa sebagai duduk perkara akan dapat diketahui hakim dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa.

⁸ Wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Katah Kota Pontianak. Drs. Z.A Marwan Fidia, SH, MSi pada tanggal 21 Februari 2017

⁹ Wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Katah Kota Pontianak. Drs. Z.A Marwan Fidia, SH, MSi pada tanggal 21 Februari 2017

¹⁰ Wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Katah Kota Pontianak. Drs. Z.A Marwan Fidia, SH, MSi pada tanggal 21 Februari 2017

3. Kepastian Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan/ATR Kota Pontianak adalah dengan adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah akan menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah, kerugian akan dialami kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi pihak yang dinyatakan kalah dalam persidangan dan dilakukannya pembatalan atau pencabutan sertifikat berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagai akhir dari proses pembuktian di pengadilan dan Kantor Pertanahan/ATR harus melaksanakan eksekusi tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Elza Syarif, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Katah Kota Pontianak. Drs. Z.A Marwan Fidia, SH, MSi