

ANALISA YURIDIS PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG SALING TUMPANG TINDIH

Mussen Aldrin Hasugian, Yetti, Yeni Triana
Sekolah Pascasarjana Universitas Lancang Kuning
mussenahasugian@gmail.com

***Abstract:** Certificate of Ownership Rights (SHM) is proof of land ownership. The method used in this research is Normative Legal Research. The overlap in the issuance of Land Ownership Certificates is contrary to the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and General Principles of Good Governance as stated in the decision of the Pekanbaru State Administrative Court Number 12/G/2023/PTUN.Pbr, the decision of the Medan State Administrative Court Number 107/G/2022/PTUN.Mdn, and the Decision of the Jambi State Administrative Court Number 13/G/2024/PTUN.Jbi. The overlapping legal consequences of the issuance of Certificates of Ownership Rights for land are based on the decision of the Pekanbaru State Administrative Court Number 12/G/2023/PTUN.Pbr, the decision of the Medan State Administrative Court Number 107/G/2022/PTUN.Mdn, and the Court Decision Jambi State Administration Number 13/G/2024/PTUN.Jbi. The Panel of Judges granted the Plaintiff's lawsuit and canceled the Certificate of Ownership of the Intervening Defendant which was the object of the dispute and ordered the Head of the Land Office (National Land Agency) to revoke the Certificate of Ownership.*

***Keywords:** Land, Certificate, Overlap.*

Abstrak: Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah bukti kepemilikan tanah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif. Tumpang tindih terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah adalah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana yang tertuang dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 12/G/2023/PTUN.Pbr, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 107/G/2022/PTUN.Mdn, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Nomor 13/G/2024/PTUN.Jbi. Akibat hukum tumpang tindih terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah adalah berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 12/G/2023/PTUN.Pbr, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 107/G/2022/PTUN.Mdn, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Nomor 13/G/2024/PTUN.Jbi Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Tergugat Intervensi yang menjadi objek sengketa serta memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) untuk mencabut Sertipikat Hak Milik tersebut.

Kata kunci: Tanah, Sertipikat, Tumpang Tindih.

A. Pendahuluan

Tanah adalah sumber daya alam yang terdiri atas bahan organik dan mineral sebagai pendukung kehidupan bagi makhluk hidup yang ada di atasnya seperti manusia, hewan, dan tumbuh-tumbuhan. Makhluk hidup sebagian besar sangat menggantungkan hidupnya pada tanah dan unsur-unsur yang terkandung di dalamnya (Julius Sembiring, 2015). Oleh karena itu, tanah sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang dianugerahkan kepada bangsa

Indonesia merupakan kekayaan sumber daya alam yang sangat berharga dan tidak ternilai harganya. Tanah merupakan salah satu modal utama dalam pembangunan nasional sehingga tanah harus dikelola dengan baik agar bermanfaat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Kata 'bumi' yang terdapat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut dapat ditafsirkan adalah 'tanah'. Dasar hukum yang mengatur mengenai pertanahan di Negara Indonesia yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Fadhil Yazid, 2020). Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bertujuan untuk:

1. Meletakkan dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional sebagai alat untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan serta keadilan bagi negara dan rakyat Indonesia.
2. Meletakkan dasar bagi penyatuan dan penyederhanaan Hukum Agraria nasional.
3. Meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan hidup manusia terus meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sejalan dengan itu, akan meningkat pula kebutuhan jaminan kepastian hukum terhadap tanah. Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap tanah memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten. Selain itu, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya terhadap tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan kreditur, dapat pula memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum (Defri Fajri Anda, 2022).

Pendaftaran tanah di Negara Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan tanah.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Namun, memiliki bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah ternyata tidak menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Dari latar belakang masalah yang diuraikan di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang saling tumpang tindih?

B. Metodologi Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu penelitian yang menganalisis peraturan hukum, prinsip-prinsip hukum, atau doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) dengan menganalisis 3 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu: 1) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 12/G/2023/PTUN.Pbr; 2) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 107/G/2022/PTUN.Mdn; dan 3) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Nomor 13/G/2024/PTUN.Jbi.

C. Hasil dan Pembahasan

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 bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Dwi Kusumo Wardhani, 2020). Dasar hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Analisa Yuridis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 12/G/2023/PTUN.Pbr

Perkara Nomor 12/G/2023/PTUN.Pbr adalah sengketa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang saling tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik Nomor 1791 tahun 2020 atas nama Runggu Nainggolan, Fredy Sianturi, Mariana Sianturi, dan Frisca Magdalena Sianturi seluas 1.180 m² melawan Sertipikat Hak Milik Nomor 1942 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin seluas 539 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 1930 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin seluas 124 m², dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4353 tahun 2021 atas nama Muhammad Rafee seluas 577 m².

Pada tahun 1992, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 936 atas nama Asden Sianturi di atas sebidang tanah seluas 1.180 m² yang terletak di Jalan Purwodadi Ujung RT 001/RW 029 Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru. Pada tahun 2019, Asden Sianturi meninggal dunia dan meninggalkan 4 orang ahli waris, yaitu seorang istri yang bernama Runggu Nainggolan serta 3 orang anak yang bernama Fredy Sianturi, Mariana Sianturi, dan Frisca Magdalena Sianturi. Pada tahun 2020, Sertipikat Hak Milik Nomor 936 atas nama Asden Sianturi dibaliknamakan oleh ahli warisnya menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1791 atas nama Runggu Nainggolan, Fredy Sianturi, Mariana Sianturi, dan Frisca Magdalena Sianturi.

Fredy Sianturi memperoleh informasi bahwa pada pertengahan tahun 2021, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) di atas tanah milik orang tuanya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1930 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin seluas 124 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1942 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin seluas 539 m². Pada akhir tahun 2021, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru kembali menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) di atas tanah milik orang tua Fredy Sianturi yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 4353 tahun 2021 atas nama Muhammad Rafee seluas 577 m². Runggu Nainggolan, Fredy Sianturi, Mariana Sianturi, dan Frisca Magdalena Sianturi kemudian menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Pekanbaru pada tanggal 7 Maret 2023.

Diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1930 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1942 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin bersumber

dari Akta Jual Beli No. 1617/SH/1987 tahun 1987 atas nama Syaiful. Sementara itu, Sertipikat Hak Milik Nomor 4353 tahun 2021 atas nama Muhammad Rafee bersumber dari SKT Camat Tampan No. 515/KT/89 tahun 1989. Artinya, keempat Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut tidak saling berhubungan.

Setelah dilakukan pemeriksaan di lokasi objek sengketa, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa Para Penggugat dan Tergugat menunjukkan bidang tanah di lokasi yang sama atau dengan kata lain saling tumpang tindih. Sertipikat Hak Milik Nomor 1791 tahun 2020 atas nama Runggu Nainggolan, Fredy Sianturi, Mariana Sianturi, dan Frisca Magdalena Sianturi tumpang tindih sebagian dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1930 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1942 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin, sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1791 tahun 2020 atas nama Runggu Nainggolan, Fredy Sianturi, Mariana Sianturi, dan Frisca Magdalena Sianturi tumpang tindih semua dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4353 tahun 2021 atas nama Muhammad Rafee.

Majelis Hakim berpendapat bahwa dikarenakan secara nyata terdapat tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik Nomor 1791 tahun 2020 atas nama Runggu Nainggolan, Fredy Sianturi, Mariana Sianturi, dan Frisca Magdalena Sianturi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1930 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin, Sertipikat Hak Milik Nomor 1942 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4353 tahun 2021 atas nama Muhammad Rafee, maka ada cacat administrasi dalam proses penerbitan ketiga Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut karena terbit di atas bidang tanah yang sudah ada Sertipikat Hak Milik Nomor 1791 tahun 2020 atas nama Runggu Nainggolan, Fredy Sianturi, Mariana Sianturi, dan Frisca Magdalena Sianturi. Majelis Hakim kemudian berkesimpulan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1930 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin, Sertipikat Hak Milik Nomor 1942 tahun 2021 atas nama Zainal Arifin, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4353 tahun 2021 atas nama Muhammad Rafee bertentangan dengan ketentuan Pasal 3, Pasal 4, Pasal 31 Ayat (1), dan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akibat hukumnya, berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Pekanbaru Nomor 12/G/2023/PTUN.Pbr ditegaskan bahwa Majelis Hakim yang diketuai oleh Erick S. Sihombing, S.H. serta Misbah Hilmy, S.H. dan Endri, S.H. sebagai anggota pada hari Rabu tanggal 2 Agustus 2023 memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1930, Surat Ukur Nomor 2184/Sialang Munggu/2021 tanggal 1 Juni 2021, perubahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1548 tanggal 14 Januari 2020, Surat Ukur Nomor 01760/Sialang Munggu/2019 tanggal 26 November 2019 seluas 124 m² atas nama Zainal Arifin.
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1942, Surat Ukur Nomor 2197/Sialang Munggu/2021 tanggal 1 Juni 2021, perubahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 01552 tanggal 14 Januari 2020, Surat Ukur Nomor 01764/Sialang Munggu/2019 tanggal 26 November 2019 seluas 539 m² atas nama Zainal Arifin.
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 4353 tanggal 19 Juli 2021, perubahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 01441 tanggal 11 Juli 2019, Surat Ukur Nomor 01644/Sialang Munggu/2019 tanggal 28 Mei 2019 seluas 577 m² atas nama Muhammad Rafee.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1930, Surat Ukur Nomor 2184/Sialang Munggu/2021 tanggal 1 Juni 2021, perubahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1548 tanggal 14 Januari 2020, Surat Ukur Nomor 01760/Sialang Munggu/2019 tanggal 26 November 2019 seluas 124 m² atas nama Zainal Arifin.
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1942, Surat Ukur Nomor 2197/Sialang Munggu/2021 tanggal 1 Juni 2021, perubahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 01552 tanggal 14 Januari 2020, Surat Ukur Nomor 01764/Sialang Munggu/2019 tanggal 26 November 2019 seluas 539 m² atas nama Zainal Arifin.
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 4353 tanggal 19 Juli 2021, perubahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 01441 tanggal 11 Juli 2019, Surat Ukur Nomor 01644/Sialang Munggu/2019 tanggal 28 Mei 2019 seluas 577 m² atas nama Muhammad Rafee.
4. Mewajibkan Tergugat untuk melakukan pengukuran ulang atas bidang tanah Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, kemudian menerbitkan sertipikat hak yang baru atas nama Zainal Arifin setelah dikurangi luas tanah milik Para Penggugat sesuai prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, dan Tergugat II Intervensi 2 secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.397.500 (dua juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

Dalam penelitian Tesis yang berjudul “*Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru*”, Hendra Susandra dari Universitas Islam Riau pada tahun 2022 mengemukakan bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab terbitnya sertifikat tanah yang ganda di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yaitu belum tersedianya peta pendaftaran tanah bagi masyarakat, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru belum memiliki peta tunggal atas tanah, lokasi tanah yang saling tumpang tindih, serta adanya penipuan yang dilakukan oleh pihak penjual tanah yang menjual kembali tanah yang telah dijualnya kepada pihak lain akibat pihak pembeli tanah menunda-nunda pembuatan sertifikat tanah.

Analisa Yuridis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 107/G/2022/PTUN.Mdn

Perkara Nomor 107/G/2022/PTUN.Mdn adalah sengketa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang saling tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik Nomor 210 tahun 2003 atas nama Manumpak Lumbantoruan seluas 336 m² melawan Sertipikat Hak Milik Nomor 2122 tahun 2016 atas nama Hasiholan Lumbantoruan seluas 97 m².

Pada tahun 1982, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tapanuli Utara menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 210 atas nama Wilmar Sianturi di atas sebidang tanah seluas 336 m² yang terletak di Jalan Arjo Kelurahan Pasar Siborongborong Kecamatan Siborongborong Kabupaten Tapanuli Utara. Pada tahun 1995, Wilmar Sianturi menjual tanah miliknya kepada Manumpak Lumbantoruan. Pada tahun 2003, Sertipikat Hak Milik Nomor 210 atas nama Wilmar Sianturi dibaliknamakan oleh Manumpak Lumbantoruan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 210 atas nama Manumpak Lumbantoruan.

Pada tahun 2022, Manumpak Lumbantoruan meninggal dunia dan meninggalkan 1 orang ahli waris, yaitu seorang anak yang bernama Herianto Lumbantoruan. Pada tanggal 4 Januari 2023, Herianto Lumbantoruan mengurus peralihan hak waris dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 210 atas nama Manumpak Lumbantoruan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tapanuli Utara. Pada tanggal 8 Juni 2023, Herianto

Lumbantoruan menerima Surat Pemberitahuan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tapanuli Utara bahwa permohonan peralihan hak waris dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 210 atas nama Manumpak Lumbantoruan ditolak karena pada tahun 2016 di atas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 2122 atas nama Hasiholan Lumbantoruan. Herianto Lumbantoruan kemudian menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan pada tanggal 31 Juli 2023.

Majelis Hakim berpendapat bahwa dikarenakan secara nyata terdapat tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik Nomor 210 tahun 2003 atas nama Manumpak Lumbantoruan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2122 tahun 2016 atas nama Hasiholan Lumbantoruan, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tapanuli Utara dianggap tidak cermat dalam melakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2122 tahun 2016 atas nama Hasiholan Lumbantoruan. Majelis Hakim kemudian berkesimpulan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2122 tahun 2016 atas nama Hasiholan Lumbantoruan bertentangan dengan ketentuan Pasal 83 dan Pasal 84 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena terdapat cacat hukum dari segi prosedur dan substansi penerbitannya.

Akibat hukumnya, berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan Nomor 107/G/2022/PTUN.Mdn ditegaskan bahwa Majelis Hakim yang diketuai oleh Dr. Andi Muh. Ali Rahman, S.H., M.H. serta Ade Mirza Kurniawan, S.H. dan Andi Hendra Dwi Bayu Putra, S.H. sebagai anggota pada hari Rabu tanggal 29 November 2023 memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 2122/Pasar Siborongborong, Surat Ukur Nomor 524/Pasar Siborongborong/2015 tanggal 11 November 2015 dengan luas 97 m², yang diterbitkan tanggal 9 Februari 2016 atas nama Hasiholan Lumbantoruan, sekarang terdaftar atas nama Sufranto Lumbantoruan.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 2122/Pasar Siborongborong, Surat Ukur Nomor 524/Pasar Siborongborong/2015 tanggal 11 November 2015 dengan luas 97 m², yang diterbitkan tanggal 9 Februari 2016 atas nama Hasiholan Lumbantoruan, sekarang terdaftar atas nama Sufranto Lumbantoruan.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp14.406.000 (empat belas juta empat ratus enam ribu rupiah).

Analisa Yuridis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Nomor 13/G/2024/PTUN.Jbi

Perkara Nomor 13/G/2024/PTUN.Jbi adalah sengketa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang saling tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik Nomor 788 tahun 1982 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi seluas 34.622 m² melawan Sertipikat Hak Milik Nomor 1480 tahun 1992 atas nama Hasan Basri Gelar Sutan Srimaradjo seluas 29.887 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6863 tahun 2012 atas nama Rosfida Lubis seluas 6.120 m².

Pada tahun 1970, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 51 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi di atas sebidang tanah seluas 173.540 m² yang terletak di Kelurahan Paal Merah Kecamatan Jambi Selatan

Kota Jambi. Pada tahun 1982, Tarmizi Abdurrahman Hanafi mengurus pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 51 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi menjadi 3 bagian yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 788 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi seluas 34.622 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 858 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi seluas 40.515 m², dan Sertipikat Hak Milik Nomor 859 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi seluas 45.006 m².

Pada tahun 2008, Tarmizi Abdurrahman Hanafi menerima informasi dari penjaga kebunnya yang bernama Wagiman bahwa Irianto Hasan mendatangi salah satu tanah miliknya yang telah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 788 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi. Irianto Hasan mengaku sebagai anak dari Hasan Basri Gelar Sutan Srimaradjo sekaligus pemilik tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1480 tahun 1992 atas nama Hasan Basri Gelar Sutan Srimaradjo seluas 29.887 m². Pada tahun 2014, Tarmizi Abdurrahman Hanafi juga menerima informasi dari penjaga kebunnya yang bernama Wagiman bahwa Rosfida Lubis mendatangi salah satu tanah miliknya yang telah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 788 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi dan mengaku sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6863 tahun 2012 atas nama Rosfida Lubis seluas 6.120 m².

Pada tahun 2020, Tarmizi Abdurrahman Hanafi meninggal dunia dan meninggalkan 2 orang ahli waris, yaitu 2 orang anak yang bernama Atipah dan Hapipi. Pada tahun 2023, Atipah dan Hapipi mengurus peralihan hak waris dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 788 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi. Pada tahun 2024, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi memberi tahu Atipah dan Hapipi bahwa di atas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1480 tahun 1992 atas nama Hasan Basri Gelar Sutan Srimaradjo dan juga Sertipikat Hak Milik Nomor 6863 tahun 2012 atas nama Rosfida Lubis. Pada tanggal 5 Maret 2024, Atipah dan Hapipi mengajukan Surat Keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi, namun tidak ada jawaban. Atipah dan Hapipi kemudian menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jambi pada tanggal 20 Juni 2024.

Majelis Hakim berpendapat bahwa dikarenakan secara nyata terdapat tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik Nomor 788 tahun 1982 atas nama Tarmizi Abdurrahman Hanafi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1480 tahun 1992 atas nama Hasan Basri Gelar Sutan Srimaradjo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6863 tahun 2012 atas nama Rosfida Lubis, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi dianggap tidak cermat dalam melakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1480 tahun 1992 atas nama Hasan Basri Gelar Sutan Srimaradjo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6863 tahun 2012 atas nama Rosfida Lubis. Majelis Hakim kemudian berkesimpulan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1480 tahun 1992 atas nama Hasan Basri Gelar Sutan Srimaradjo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6863 tahun 2012 atas nama Rosfida Lubis bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan karena terdapat cacat substansi penerbitannya.

Akibat hukumnya, berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jambi Nomor 13/G/2024/PTUN.Jbi ditegaskan bahwa Majelis Hakim yang diketuai oleh Andri Swasono, S.H., M.Kn. serta Muhammad Amin Putra, S.H., M.H. dan Yohanna Petresia, S.H. sebagai anggota pada hari Kamis tanggal 28 November 2024 memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat.
2. Menyatakan batal objek sengketa yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1480/Paal Merah yang terbit tanggal 12 September 1992 dengan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 364/1991 tertanggal 29 Januari 1991 seluas 29.887 m² atas nama Hasan Basri Gelar Sutan Srimaradjo.
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 6863/Paal Merah yang terbit tanggal 28 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 03416/PMR/2012 tertanggal 26 Maret 2012 seluas 6.120 m² atas nama Rosfida Lubis.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1480/Paal Merah yang terbit tanggal 12 September 1992 dengan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 364/1991 tertanggal 29 Januari 1991 seluas 29.887 m² atas nama Hasan Basri Gelar Sutan Srimaradjo.
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 6863/Paal Merah yang terbit tanggal 28 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 03416/PMR/2012 tertanggal 26 Maret 2012 seluas 6.120 m² atas nama Rosfida Lubis.
4. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.705.000 (dua juta tujuh ratus lima ribu rupiah).

D. Penutup

Tumpang tindih terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah adalah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana yang tertuang dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 12/G/2023/PTUN.Pbr, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 107/G/2022/PTUN.Mdn, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Nomor 13/G/2024/PTUN.Jbi. Akibat hukum tumpang tindih terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah adalah berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 12/G/2023/PTUN.Pbr, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 107/G/2022/PTUN.Mdn, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Nomor 13/G/2024/PTUN.Jbi Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Tergugat Intervensi yang menjadi objek sengketa serta memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) untuk mencabut Sertipikat Hak Milik tersebut.

Daftar Pustaka

- Anggita. "Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara". *Jurnal Savana Law*, Volume 1, Nomor 1, 2024.
- Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, dan Sahnun. "Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat". *Jurnal Hukum Ius*. Volume 5, Nomor 2, 2017.
- Defri Fajri Anda, Iriansyah, dan Andrew Shandy Utama. "Pelaksanaan Penyelesaian Kerugian Kreditur Akibat Keterlambatan Perbaikan Data dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan". *Journal of Criminology and Justice*, Volume 1, Nomor 2, 2022.
- Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, dan Frieda Fania. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020.
- Fadhil Yazid. *Pengantar Hukum Agraria*. Medan: Undhar Press, 2020.
- Hendra Susandra. *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak atas Tanah oleh Kantor*

- Pertanahan Kota Pekanbaru*. Pekanbaru: Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, 2022.
- Julius Sembiring. *Tanah Negara*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2015.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2015.
- M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Waskito dan Hadi Arnowo. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2019.