

## PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

Rizki Widya Rasyid<sup>1</sup>, Tamaulina Br. Sembiring<sup>2</sup>  
[rizki.rasyid23@gmail.com](mailto:rizki.rasyid23@gmail.com)<sup>1</sup>, [tamaulina@dosen.pancabudi.ac.id](mailto:tamaulina@dosen.pancabudi.ac.id)<sup>2</sup>  
Universitas Pembangunan Panca Budi

### ABSTRAK

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan atau kedudukan yang sangat penting, karena tanah merupakan sumberdaya yang dapat dimanfaatkan oleh manusia sebagai tempat atau ruang untuk melakukan berbagai aktivitas hidupnya. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sengketa tanah merupakan salah satu kasus yang sering terjadi di Indonesia, tanah yang status kepemilikannya diperebutkan oleh dua pihak akan menimbulkan konflik dan kerugian kepada pihak-pihak yang terkait. Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tumpang tindih (overlapping) sertifikat hak atas tanah antara lain: Objek bidang tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah; Batas-batas bidang tanah tidak sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) PMNA/KBPN No 3 Tahun 1997; Ketidakhahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikat hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya; Kelalaian atau kekeliruan dalam dalam penunjukan batas oleh si pemilik tanah; Adanya oknum mafia tanah. Adapun penyelesaian sengketa tumpang tindih (overlapping) sertifikat hak atas tanah dapat melalui proses non-litigasi dan litigasi dengan menempuh proses peradilan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

**Kata Kunci:** Sengketa Tanah, Sengketa Tumpang Tindih, Hak Atas Tanah.

### ABSTRACT

*Land in human life has a very important role or position, because land is a resource that can be utilized by humans as a place or space to carry out various life activities. Land disputes, hereinafter referred to as disputes, are land disputes between individuals, legal entities or institutions that do not have a broad impact. Land disputes are one of the cases that often occur in Indonesia, land whose ownership status is contested by two parties will cause conflict and losses for the parties involved. Factors causing disputes over overlapping land title certificates include: The land plot object is not physically controlled by the land owner; The boundaries of the land plot do not comply with Article 22 paragraph (1) PMNA/KBPN No. 3 of 1997; Lack of public understanding of the importance of land title certificates to guarantee legal certainty over the land they own; Negligence or error in determining boundaries by the land owner; The existence of land mafia elements. Meanwhile, resolving disputes over overlapping land title certificates can be carried out through non-litigation and litigation processes by taking the judicial process at the State Administrative Court (PTUN).*

**Keywords:** Land Disputes, Overlapping disputes, Land Rights.

### PENDAHULUAN

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan atau kedudukan yang sangat penting, karena tanah merupakan sumberdaya yang dapat dimanfaatkan oleh manusia sebagai tempat atau ruang untuk melakukan berbagai aktivitas hidupnya. Tanah dapat dipergunakan manusia sebagai lahan perumahan, pertanian, perindustrian, perdagangan dan sarana pembangunan lainnya. Kedudukan tanah yang penting tersebut, memiliki keterkaitan dengan berbagai perspektif seperti keterkaitan dengan perspektif sosial, ekonomi, politik dan budaya, sehingga segala sesuatu yang menyangkut tentang tanah

akan selalu mendapat perhatian.

Seiring dengan penambahan penduduk, dari waktu ke waktu kebutuhan manusia akan tanah selalu semakin meningkat. Sementara disisi lain luas tanah yang tersedia tetap dalam arti luas tanah tidak bertambah. Akibat tidak seimbang antara luasan tanah yang tersedia dengan yang dibutuhkan masyarakat, sering terjadi berbagai permasalahan dibidang pertanahan. Seperti permasalahan hukum mengenai hak penguasaan dan pemilikan tanah.

Jika pengaturan hubungan hukum penguasaan/pemilikan antara manusia dengan tanah tidak diatur sedemikian rupa, maka hal tersebut akan menimbulkan berbagai permasalahan sengketa dan konflik di bidang pertanahan. Hubungan penguasaan antara manusia dengan tanah sangat erat kaitannya dengan hak dan kewajiban dalam pemanfaatan, penggunaan, penguasaan dan kepemilikannya.

Pengaturan hubungan hukum penguasaan antara manusia dengan tanah, merupakan tanggung jawab Negara, sebagaimana diamanatkan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang pada kelanjutannya menjadi dasar hukum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA).

Dalam pasal 19 UUPA dinyatakan, untuk menjamin kepastian hukum hak-hak penguasaan atas tanah, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sebagai implementasi dari pasal 19 UUPA tersebut, oleh Pemerintah telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan berbagai macam peraturan pelaksanaannya.

Sengketa tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sengketa tanah merupakan salah satu kasus yang sering terjadi di Indonesia, tanah yang status kepemilikannya diperebutkan oleh dua pihak akan menimbulkan konflik dan kerugian kepada pihak-pihak yang terkait.

Salah satu contoh sengketa tanah adalah sengketa tumpang tindih (overlapping) sertifikat hak atas tanah, oleh karena itu Kementerian ATR/BPN mempunyai peran dan tugas untuk membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah dan membantu dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah. Jika proses penyelesaian sengketa di Kantor ATR/BPN setempat tidak menemui titik terang, maka wewenang dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih (overlapping) sertifikat hak atas tanah dilanjutkan melalui badan peradilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak dan membatalkan sertifikat hak atas tanah yang tidak sah.

Kajian ini bertujuan untuk:

1. Apa faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tumpang tindih (overlapping) sertifikat hak atas tanah?
2. Bagaimana bentuk-bentuk penyelesaian sengketa tindih (overlapping) sertifikat hak atas tanah?

## **METODE PENELITIAN**

Kajian ini dibuat dengan metode penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian ini termasuk jenis Penelitian Kepustakaan (Library Research) yakni penelitian yang menggunakan literatur (kepuustakaan) baik dari buku-buku, artikel, jurnal, sebagai sumber

datanya yang bertopik Hukum Agraria.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tumpang tindih (overlapping) sertifikat hak atas tanah:**

- a. Objek bidang tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah.
- b. Batas-batas bidang tanah tidak sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) PMNA/KBPN No 3 Tahun 1997.
- c. Ketidapahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikat hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya.
- d. Kelalaian atau kekeliruan dalam dalam penunjukan batas oleh si pemilik tanah.
- e. Adanya oknum mafia tanah.

### **2. Bentuk penyelesaian sengketa tumpang tindih (overlapping) sertifikat hak atas tanah dapat dibagi menjadi 2, yaitu:**

- a. Non-litigasi
  - Negosiasi, yaitu salah cara penyelesaian yang pertama kali selalu dilakukan saat terjadinya sengketa, yang dimana para pihak-pihak yang bersengketa akan melakukan pertemuan tanpa adanya perantara.
  - Mediasi, memiliki pengertian yaitu sebuah bentuk penyelesaian sengketa dimana para pihak dibantu oleh pihak ketiga sebagai mediator yang sifatnya tidak memihak salah satu pihak (netral). Dalam kasus sengketa pertanahan, Kementerian ATR/BPN bertindak sebagai mediator yang merupakan bentuk dari tanggung jawabnya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.
  - Konsiliasi, merupakan penyelesaian melalui seorang atau beberapa orang atau badan (komisi konsiliasi) sebagai penengah yang disebut konsiliator dengan mempertemukan atau memberi fasilitas kepada pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihannya secara damai.
  - Arbitrase, yang mana telah dijelaskan pengertiannya melalui Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang pada intinya menyebutkan bahwa arbitrase merupakan salah satu penyelesaian sengketa dengan dibantu oleh arbiter yang telah disepakati oleh para pihak yang bersengketa guna keperluan penyelesaian sengketa.
- b. Litigasi

Jika hasil penyelesaian dari Kantor ATR/BPN tidak dapat diterima oleh para pihak-pihak yang bersengketa, sehingga penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). PTUN mempunyai wewenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik ditingkat pusat maupun daerah. Oleh sebab itu, instansi yang berwenang mengeluarkan Sertifikat hak atas tanah adalah ATR/BPN, yang dimana ATR/BPN merupakan pejabat tata usaha negara, maka apabila ada sengketa terhadap sertifikat hak atas tanah, maka yang berhak memeriksa dan mengadili yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara, hal tersebut merupakan kualifikasi/kewenangan absolut. Penyelesaian sengketa di PTUN terdapat tahapan-tahapan, yaitu:

#### **1. Penelitian Administrasi**

Penelitian Administrasi dilakukan oleh Kepaniteraan, merupakan tahap pertama untuk memeriksa gugatan yang masuk dan telah didaftar serta mendapat nomor register yaitu setelah Penggugat/kuasanya menyelesaikan administrasinya dengan membayar uang panjar perkara.

## **2. Proses Dismissal**

Setelah Penelitian Administrasi, Ketua melakukan proses dismissal, berupa proses untuk meneliti apakah gugatan yang diajukan penggugat layak dilanjutkan atau tidak. Pemeriksaan Disimissal, dilakukan secara singkat dalam rapat permusyawaratan oleh ketua dan ketua dapat menunjuk seorang hakim sebagai reporteur (raportir). Dalam Prosedur Dismissal Ketua Pengadilan berwenang memanggil dan mendengar keterangan para pihak sebelum menentukan penetapan disimissal apabila dipandang perlu. Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal :a. Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan.b. Syarat-syarat gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 tidak dipenuhi oleh penggugat sekalipun ia telah diberitahu dan diperingatkan.c.

Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak.d. Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan TUN yang digugat.e. Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya.Dalam hal adanya petitum gugatan yang nyata-nyata tidak dapat dikabulkan, maka kemungkinan ditetapkan dismissal terhadap bagian petitum gugatan tersebut. Hal ini dalam praktek tidak pernah dilakukan karena adanya perbaikan gugatan dalam pemeriksaan persiapan

## **3. Pemeriksaan persiapan**

Sebelum pemeriksaan pokok sengketa dimulai, Hakim wajib mengadakan pemeriksaan persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas. Tujuan pemeriksaan persiapan adalah untuk mematangkan perkara. Segala sesuatu yang akan dilakukan dari jalan pemeriksaan tersebut diserahkan kearifan dan kebijaksanaan ketua majelis. Oleh karena itu dalam pemeriksaan persiapan memanggil penggugat untuk menyempurnakan gugatan dan atau tergugat untuk dimintai keterangan/ penjelasan tentang keputusan yang digugat, tidak selalu harus didengar secara terpisah. Pemeriksaan persiapan dilakukan di ruangan musyawarah dalam sidang tertutup untuk umum, tidak harus di ruangan sidang, bahkan dapat pula dilakukan di dalam kamar kerja hakim tanpa toga.

## **4. Persidangan**

Dalam pemeriksaan persidangan ada dengan acara biasa dan acara cepat (Pasal 98 dan 99 UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004). Ketua Majelis/Hakim memerintahkan panitera memanggil para pihak untuk pemeriksaan persidangan dengan surat tercatat. Jangka waktu antara pemanggilan dan hari sidang tidak boleh kurang dari enam hari, kecuali dalam hal sengketa tersebut harus diperiksa dengan acara cepat. Panggilan terhadap pihak yang bersangkutan dianggap sah, apabila masing-masing telah menerima surat panggilan yang dikirim dengan surat tercatat.Surat panggilan kepada tergugat disertai sehelai salinan gugatan dengan pemberitahuan bahwa gugatan itu dapat dijawab dengan tertulis.Apabila dipandang perlu Hakim berwenang memerintahkan kedua belah pihak yang bersengketa datang menghadap sendiri ke persidangan, sekalipun sudah diwakili oleh seorang kuasa.Dalam menentukan hari sidang, Hakim harus mempertimbangkan jauh dekatnya tempat tinggal kedua belah pihak dari tempat persidangan.Dalam pemeriksaan dengan acara biasa, Pengadilan memeriksa dan memutus sengketa TUN dengan tiga orang Hakim, sedangkan dengan acara cepat dengan Hakim Tunggal. Pengadilan bersidang pada hari yang ditentukan dalam surat panggilan. Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan hakim. Pasal 107 UU No.5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 mengatur ketentuan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materil. Berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam hukum acara Perdata, maka dengan memperhatikan segala

sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak

## **5. Putusan**

Setelah kedua belah pihak mengemukakan kesimpulan, maka Hakim Ketua Sidang menyatakan bahwa sidang ditunda untuk memberikan kesempatan kepada Majelis Hakim bermusyawarah dalam ruangan tertutup untuk mempertimbangkan segala sesuatu guna putusan sengketa tersebut. Putusan dalam musyawarah majelis yang dipimpin oleh Hakim Ketua Majelis merupakan hasil permufakatan bulat, kecuali setelah diusahakan dengan sungguh-sungguh tidak dapat dicapai permufakatan bulat, putusan diambil dengan suara terbanyak. Apabila musyawarah majelis tersebut tidak dapat menghasilkan putusan, permusyawaratan ditunda sampai musyawarah majelis berikutnya. Apabila dalam musyawarah majelis berikutnya tidak dapat diambil suara terbanyak, maka suara terakhir Hakim Ketua Majelis yang menentukan. Putusan Pengadilan dapat dijatuhkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum atau ditunda pada hari lain yang harus diberitahukan kepada kedua belah pihak. Putusan Pengadilan harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak hadir pada waktu putusan pengadilan diucapkan, atas perintah Hakim Ketua Sidang salinan putusan itu disampaikan dengan surat tercatat kepada yang bersangkutan. Tidak diucapkannya putusan dalam sidang terbuka untuk umum mengakibatkan putusan Pengadilan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Bagi pihak yang tidak sependapat dengan Putusan PTUN dapat mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT.TUN) dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan PTUN diberitahukan secara sah.

## **KESIMPULAN**

Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak atas tanah antara lain: Objek bidang tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah; Batas-batas bidang tanah tidak sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) PMNA/KBPN No 3 Tahun 1997; Ketidapahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikat hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya; Kelalaian atau kekeliruan dalam penunjukan batas oleh si pemilik tanah; Adanya oknum mafia tanah. Adapun penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak atas tanah dapat melalui proses non-litigasi dan litigasi dengan menempuh proses peradilan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA)  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Mira Novana Ardani (et.al). Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah yang Berkeadilan. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 4, No. 3, 2022, hal. 496.
- Mira Novana Ardani. Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional. *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 2, No. 3, 2019, hal. 477.
- H. Yodi Martono Wahyunadi, *Prosedur Beracara Di Tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara*, [https://ptun-jakarta.go.id/wpcontent/uploads/file/berita/daftar\\_artikel/Prosedur](https://ptun-jakarta.go.id/wpcontent/uploads/file/berita/daftar_artikel/Prosedur), (Diakses pada 17 Juni 2022).