

**PENCABUTAN SERTIPIKAT HAK MILIK AKIBAT TUMPANG TINDIH DALAM PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP DI KABUPATEN BOGOR**

Anwarudin
Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana
Email: anwarudinsh86@gmail.com

ABSTRACT

This research analyzes the revocation of a Freehold Title Certificate due to land overlap within the Integrated Systematic Land Registration program, based on the Bandung Administrative Court Decision Number 15/G/2018/PTUN.BDG. The case originated when the Defendant the Head of the Bogor Regency Land Office issued SHM Number 4611/Karadenan in the name of Caca Suarca (issued on December 21, 2017). This title was found to overlap with the Right to Build Certificate (HGB) Number 329/Karadenan held by the Plaintiff, PT Star Tjemerlang (based in West Jakarta)—which had been issued in 1999. Employing a normative legal research method, this study evaluates the application of the General Principles of Good Governance.

Keywords: Overlapping Claims, Revocation, Land Certificates, Bogor Regency

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis pencabutan Sertifikat Hak Milik (SHM) akibat tumpang tindih tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Terpadu (PTSL) berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 15 G/2026/PTUN.BDG. Kasus ini bermula ketika Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menerbitkan SHM Nomor 4611/Karadenan tercatat atas nama Caca Suarca, terbit tanggal 21 Desember 2017, yang ternyata tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 329/Karadenan tercatat atas nama PT. Star Tjemerlang berkedudukan di Jakarta Barat milik Penggugat, yang telah diterbitkan sejak tahun 1999. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, studi ini mengevaluasi penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).

Kata Kunci: Tumpang Tindih, Pencabutan, Sertipikat Tanah, Kabupaten Bogor

A. PENDAHULUAN

Tanah yang disebut dengan permukaan bumi dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh orang-orang yaitu dengan pemberian hak-hak yang telah diatur dalam undang-undang yang disebut dengan hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu yang tercatat dalam tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Namun dalam praktiknya sertipikat sebagai produk keputusan tata usaha negara tidak luput dari berbagai masalah.

Sertipikat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 329/Karadenan tercatat atas nama PT. Star Tjemerlang berkedudukan di Jakarta Barat diterbitkan tanggal 5 Mei 2004 yang berakhir haknya Tanggal 4 Mei 2024 YANG diperoleh berdasarkan ganti garapan dari H. Naman, H. Romli, dan Sukarta lalu memperpanjang hak tanggal 9 Januari 2024 yang telah melakukan pembayaran sesuai Surat Perintah Setor yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I, tumpang tindih dengan sertipikat Hak Milik Nomor 4611/Karadenan, terbit tanggal 21 Desember 2017, Surat Ukur Nomor: 02597/Karadenan/2017, tanggal 06 Desember 2017 luas 1.179 M², tercatat atas nama Caca Suarca yang diperoleh

melalui Pendaftaran tanah Sistimatis Lengkapyang berbatasan langsung. Hal inilah yang membuat penulis tertarik melakukan penelitian dan menuangkannya dalam jurnal.

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian ini, maka penulis merumuskan masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Mengapa terjadi tumpang tindih sertifikat hak atas tanah di Kabupaten Bogor?
2. Bagaimana Upaya hukum penyelesaian sengketa tumpang tindih tanah?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dalam keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya merupakan penyingkapan fakta dengan menempuh langkah-langkah pengumpulan data, klasifikasi, pengolahan/analisis data, membuat kesimpulan dan saran. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif, dalam hal ini mempelajari dan mengkaji data sekunder, yang berupa asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, sistematika hukum dan taraf sinkronisasi hukum, baik dalam literatur-literatur operasi penelitian yang terkait dengan masalah yang dibahas

Bahan penelitian berdasarkan data:

Bahan Hukum Primer yaitu keterangan dalam bentuk informasi hukum yang mempunyai kekuatan yang mengikat secara umum dan khusus seperti peraturan perundang-undangan atau mempunyai kekuatan yang mengikat bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingannya sendiri (kontrak hukum, konvensi, dokumen hukum, yurisprudensi hakim). Bahan hukum sekunder; yaitu keterangan berupa informasi hukum yang memberi penjelasan terhadap keterangan hukum primer (media cetak berbahan dasar hukum, jurnal hukum, laporan hukum, maupun media elektronik lainnya).

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik

Tumpang tindih (overlapping) adalah kondisi di mana satu bidang tanah atau sebagian bidang tanah memiliki lebih dari satu hak atas tanah terdaftar yang saling menutupi di lokasi yang sama.

Prosedur adalah tata cara kerja atau cara menjalankan suatu pekerjaan. Aspek prosedur merupakan salah satu syarat penting yang harus dipenuhi oleh suatu keputusan badan atau pejabat pemerintahan. Selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sebagai instansi pemerintah yang berwenang menerbitkan Sertifikat dalam proses penerbitannya haruslah memperhatikan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Pasal 1 ayat 17 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan bahwa AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. AUPB yang dimaksud dalam Undang-undang Administrasi Pemerintahan tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10, yaitu sebagai berikut:

- a. Kepastian Hukum;
- b. Kemanfaatan;
- c. Tidak berpihak;
- d. Kecermatan;
- e. Tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. Keterbukaan;
- g. Kepentingan Umum; dan
- h. Pelayanan yang baik.

Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan / Penegasan Hak dengan persyaratan sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila

- dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Asli Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat (Akta, Leter C atau keterangan C Desa);
 5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSPD (BPHTB);
 6. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan;
 7. Surat pernyataan kesaksian oleh dua orang saksi yang diketahui oleh lurah;
 8. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah bermaterai dari Pemohon yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Lurah.

Jika persyaratan telah terpenuhi, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak, dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas tanah kepada pemohon pendaftaran.

Mengutip dari Urip Santoso, Romi Sihombing mengutarakan ada 2 (dua) cara memperoleh hak milik atas tanah bagi seseorang atau badan hukum, yaitu:

1. Hak milik atas tanah diperoleh secara pertama kalinya (orisinil), yaitu hak yang berasal dari tanah negara, dan berasal dari bekas tanah milik adat.
2. Hak milik atas tanah yang diperoleh secara derivatif melalui Pewarisan, Jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng (pemasukan ke dalam perusahaan), dan pelelangan.

Adapun prosedur memperoleh hak milik atas tanah dengan mengajukan permohonan pendaftaran hak milik atas tanah kepada Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, yaitu:

Pengukuran Untuk Mengetahui Luas dengan persyaratan sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila

- dikuasakan, yang telah dilegalisir;
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dilegalisir;
 5. Fotokopi bukti pemilikan yang telah dilegalisir;
 6. Fotokopi PBB tahun berjalan yang telah dilegalisir;
Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah;
 7. Surat Pernyataan persetujuan tetangga batas;
 8. Surat Keterangan lokasi mengetahui Desa;
 9. Foto patok dan bidang tanah.

Pelayanan ini diperuntukan untuk mengetahui luas yang akan dijadikan sebagai dasar pada objek jual beli, hibah, waris dan peralihan hak lainnya (tanah belum terdaftar/Tanah Milik Adat).

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan beberapa permasalahan administratif, yaitu:

- 1) Malladministrasi Warkah atau tindakan menyimpang dalam pengelolaan dokumen dasar tanah (seperti buku tanah, surat ukur, dan alas hak). Penyimpangan ini sering memicu sengketa atau hilangnya kepastian hukum bagi masyarakat.
- 2) Mekanisme pengawasan internal: Mekanisme di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor belum berfungsi secara optimal, sehingga kesalahan-kesalahan administratif tidak dapat terdeteksi sejak dini sebelum sertipikat diterbitkan.
- 3) Kurangnya Koordinasi antar Seksi: Koordinasi antara seksi pengukuran dan pemetaan dengan Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran atau Seksi Hubungan Hukum Pertanahan masih belum berjalan dengan baik, sehingga terjadi kesenjangan informasi yang berujung pada penerbitan sertipikat yang bermasalah.

Dalam penelitian ini Sertipikat Hak Milik atas tanah dihubungkan dengan

ketentuan Pasal 1 angka 3 Juncto Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Tentang Peradilan Tata Usaha Negara merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara. Keputusan pencabutan sertifikat hak milik atas tanah dimulai dari proses persiapan hingga terbentuknya ketetapan administrasi. Menurut Pasal 64 ayat (3) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, menjelaskan bahwa, Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat:

- (1) a. wewenang;
b. prosedur; dan/atau
c. substansi.
- (2) Dalam hal Keputusan dicabut, harus diterbitkan Keputusan baru dengan mencantumkan dasar hukum pencabutan dan memperhatikan AUPB.
- (3) Keputusan pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan:
 - a. Pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan;
 - b. Atasan Pejabat yang menetapkan keputusan;
 - c. Atas putusan Pengadilan.
- (4) Keputusan pencabutan yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan dan Atasan Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak ditemukannya dasar pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan berlaku sejak tanggal ditetapkan keputusan pencabutan.
- (5) Keputusan pencabutan yang dilakukan atas perintah Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak perintah Pengadilan tersebut, dan berlaku sejak tanggal ditetapkan keputusan pencabutan.

2. Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah

Upaya Administratif di lingkungan pertanahan dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Pengaduan

Merujuk pada Pasal 1 angka 5 Permen ATR/BPN No. 21/2020, menyatakan bahwa; "Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu".

2. Tahapan Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan

- a. Pengkajian kasus
- b. Gelar awal
- c. penelitian;
- d. ekspos hasil penelitian;
- e. rapat koordinasi;
- f. gelar akhir; dan
- g. penyelesaian kasus.

Selanjutnya Pasal 40 ayat (1) Permen ATR/BPN 21/2020, menyebutkan permohonan Pembatalan Produk Hukum karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. surat permohonan;
- b. fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;
- c. asli surat kuasa jika dikuasakan;
- d. fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
- e. dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan Pembatalan;
- f. fotokopi putusan pengadilan yang dilegalisir;
- g. fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir.

2. Permohonan Gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara

- a. Gugatan
Merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut UU No.5/1986), Pasal 1 angka 5 menyebutkan: "Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan".
- b. Tahapan Pemeriksaan dengan tahapan penelitian administrasi, prosedur dismissal, dan pemeriksaan persiapan.
- c. Pemeriksaan sidang di tingkat pertama dengan tahapan pembacaan isi gugatan dari penggugat, dan pembacaan jawaban tergugat, pengajuan replik, pengajuan duplik tergugat memberikan tanggapan terhadap replik tergugat;
- d. Pembuktian berupa alat bukti surat atau tulisan, keterangan ahli, keterangan saksi, pengakuan para pihak, dan pengetahuan Hakim.
- e. Putusan yang berisi putusan menyatakan gugatan ditolak, gugatan dikabulkan, gugatan tidak diterima, dan gugatan gugur.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian penelitian dan pembahasan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik di Kabupaten Bogor tersebut akibat Cacat Prosedural
2. Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah ialah pengaduan ke Kantor Pertanahan dan permohonan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan wilayah hukum letak tanah.

Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

H. Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Cetakan ke-1. Bandung: Alfabeta.

Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1369).

Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380).

Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292).

Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079).

Pengadilan Tata Usaha Negara. (2026). *Putusan Nomor 15/G/2026/PTUN.BDG*. Bandung.

Romi Sihombing. (2021). *Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan*

DAFTAR PUSTAKA

- Pengadilan*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Tika Febriana, & Noviadan Darmoko A. Murry. (2022). *Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) atas Hak Sertipikat Tanah*. *Jurnal Hukum dan Keadilan*.
- Urip Santoso. (2017). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Cetakan ke-2. Depok: Kencana.
- Urip Santoso. (2020). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.