



ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PUTUSAN SENGKETA TUMPANG TINDIH TANAH SENDANGMULYO KOTA SEMARANG

Muhammad Romy

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: romymuhammad025@gmail.com)

Tundjung Herning Sitabuana

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro)
(E-mail: tundjung@fh.untar.ac.id)

Abstract

The need for land is an important aspect of people's lives in defending their land in order to create an orderly, safe and peaceful life. The state regulates the interests of land for the community in accordance with the law in order to achieve the welfare of the people based on the law. In the process there can be conflicts of interest, disputes, disputes that need to be handled wisely until they need to be resolved through court decisions. In fact, this is not implemented properly which has an impact on the parties concerned. The purposes of this study are (1) to determine the form of execution of court decisions in land overlapping disputes, Sendangmulyo Village, Semarang City (2) to determine the legal consequences that arise for the parties from the act of denying court decisions in the execution of these decisions. This study uses a qualitative descriptive research method with an empirical juridical approach. The results of the study show that (1) the form of execution of decisions in land overlapping disputes in Sendangmulyo Village, Semarang City because the Semarang City Land Office does not follow up in the form of revocation of the disputed object that is required as stated in the verdict (2) The legal consequences of the act of denying the court's decision In the execution of the decision, the Semarang City Land Office may be subject to administrative sanctions for abusing their authority and taking actions that are contrary to the court's decision.

Keywords : Execution; Implementation of the Decision; Land Overlap Dispute

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sebuah sumber daya alam yang sangat penting dan diperlukan setiap manusia untuk mencukupi kebutuhannya baik secara langsung guna hidupnya seperti untuk bercocok tanam hingga tempat tinggal maupun untuk melaksanakan berbagai usaha diantaranya industri, sektor pertanian, perkebunan, pendidikan,



pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹ Bahwa Demikian bernalainya tanah untuk kehidupan masyarakat serta rakyat indonesia sehingga telah tercantum di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai dasar kedaulatan akan tanah dimana rakyat yang sangat membutuhkan tanah sebagai sumber kehidupan namun disisi lain pemerintah dan juga pengusaha-pengusaha membutuhkan tanah untuk keperluan infrastruktur guna kebutuhan publik yang menjadikan negara hadir untuk mengatur dalam menguasai tanah.

Negara dalam hal ini berhak atas penguasaan tanah indonesia yang dipunyainya dan berdasarkan landasan tersebutlah negara memiliki wewenang dalam hal mengatur tentang hak-hak serta hubungan atas tanah serta melayani masyarakat dalam bidang pertanahan. Kewenangan dimaksud dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional yang berkantor pusat di Ibukota Jakarta, kantor wilayah di tiap provinsi dan kantor-kantor pada tiap kota provinsi yang bernaung dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. Tidak terbatas dalam mengatur hak-hak atas tanah dan melayani masyarakat di bidang pertanahan saja, melainkan juga mengatasi permasalahan yang timbul dari berjalannya proses pelayanan itu dimana permasalahan tersebut dapat berpotensi menjadi sebuah sengketa, konflik atau bahkan perkara.

Permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan berbagai cara diantaranya melalui perdamaian, mediasi dibantu oleh mediator hingga apabila masalah tersebut masih belum bisa diselesaikan maka penyelesaiannya ditempuh melalui jalur litigasi kepada pengadilan. Masuknya sebuah permasalahan pertanahan dalam ranah pengadilan mengindikasikan adanya kepentingan pemegang suatu hak atas tanah telah diganggu atau dicederai oleh pemegang suatu hak atas tanah yang lain dimana alas hak tersebut diwujudkan dalam suatu alat bukti hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini salah satu pemegang hak atas tanah keberatan karena objek tanah yang tertera dalam alat bukti haknya juga terdapat pada alat bukti pemegang hak atas tanah yang dimiliki orang lain sehingga terjadi tumpang tindih tanah antara keduanya sehingga pihak yang merasa keberatan tersebut mengajukan upaya hukum kepada pengadilan.

¹ Suardi, 1989, *Hukum Agraria*, Jakarta: IBLAM, hlm. 5.



Dalam perselisihan yang telah putus dengan adanya suatu putusan oleh majelis hakim dan telah berkekuatan hukum tetap *Inkracht Van Gewijsde* harus dilaksanakan sesuai perintah yang ada didalam suatu putusan dalam rangka mencapai kebenaran dan kepastian hukum bagi para pihak atau warga masyarakat para pencari keadilan. Hal tersebut menjadi penting sebab, apabila pihak yang diberi kewajiban untuk melakukan pencabutan sesuai amar putusan namun tidak melaksanakannya dapat berakibat pada keputusan tata usaha negara yang disengketakan tidak memiliki kekuatan hukum lagi. Tidak terbatas pada hal itu, tidak dilaksanakannya suatu perintah dalam amar putusan oleh pihak yang diwajibkan untuk itu dapat dilakukannya suatu upaya eksekusi berdasarkan amar putusan atau yang telah ditetapkan dalam putusan itu berikut juga dampak yang akan timbul bagi para pihak dari tidak dilaksanakannya perintah putusan pengadilan.

B. Rumusan Masalah

Pembahasan mengenai putusan dalam hal ini ialah putusan peradilan tata usaha negara yakni berawal dari perkara pertanahan yang melibatkan pihak PT Fasindo Property Indonesia sebagai penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai tergugat serta pihak dari PT Daya Cipta sebagai tergugat II intervensi. Permasalahan tersebut berawal dari pihak PT Fasindo Property Indonesia yang memiliki 2 (dua) buah sertifikat tanah Hak Milik No.6869 dan No.6870 berlokasi di Kelurahan Sendangmulyo Kota Semarang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat HGB Nomor.9173 atas nama PT Daya Cipta Tiara yang diterbitkan oleh tergugat yang telah tumpang tindih dengan sertifikat Hak Milik yang dimiliki oleh PT Fasindo Property Indonesia. Pihak PT Fasindo Property Indonesia yang merasa dirugikan dengan adanya sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang disebabkan kantor pertanahan Kota Semarang menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang obyek tanahnya sama dengan sertifikat Hak Milik PT Fasindo Property Indonesia.

Kasus tersebut berlanjut hingga tingkat kasasi dengan amar putusan mewajibkan kantor pertanahan Kota Semarang mencabut keputusan TUN yang diterbitkan sebagai objek sengketa yakni sertifikat HGB No.9173 atas nama PT



Daya Cipta Tiara. Namun kantor pertanahan Kota Semarang tidak melaksanakan putusan sesuai amar putusan tersebut sehingga dapat menimbulkan berbagai implikasi hukum dalam kaitanya dengan melaksanakan putusan pengadilan sesuai ketentuan formil beracara dalam peradilan administrasi. Maka dari itu rumusan masalah pada penelitian ini yakni analisis yuridis pelaksanaan putusan sengketa tumpang tindih tanah sendangmulyo kota semarang.

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif kualitatif yang merupakan penelitian pada fenomena atau populasi tertentu yang didapat peneliti dari subjek berupa individu, organisasi, instansi atau perspektif lain. Adapun tujuannya adalah untuk menerangkan hal-hal yang terkait dengan fenomena yang diamati dan menjelaskan sifat atau masalah yang ada.² Berdasarkan uraian tentang pendekatan penelitian diatas maka pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian deskriptif kualitatif yang datanya dapat diperoleh melalui wawancara terhadap sumber yang relevan untuk menunjang proses pengambilan data. Pendekatan deskriptif kualitatif tepat untuk digunakan dalam menganalisis pada penelitian ini karena kualitatif merupakan prosedur penelitian yang akan menghasilkan data deskriptif berupa kata yang tertulis atau lisian serta dokumen yang berasal dari narasumber dan dapat dipercaya. Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yang artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata dalam masyarakat atau lingkungan masyarakat yang bertujuan untuk menemukan fakta yang kemudian menuju pada penyelesaian masalah atau problem. Jenis penelitian ini juga mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam kehidupan nyata.³ Penelitian yuridis sosiologis dalam tulisan ini dapat disebut juga sebagai *field research* yaitu meneliti ketentuan hukum yang berlaku serta hal yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.⁴⁵ Penelitian ini melihat keadaan nyata tentang pelaksanaan putusan

² Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 22.

³ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hlm. 68.

⁴ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 5.

pengadilan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam sengketa tumpang tindih tanah Sendangmulyo Kota Semarang. Fokus penelitian yaitu menganalisis bentuk eksekusi atas putusan pengadilan dalam sengketa tumpang tindih tanah Sendangmulyo Kota Semarang dan akibat hukum bagi para pihak dari adanya tindakan pengingkaran putusan pengadilan dalam eksekusi putusan tersebut.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik studi kepustakaan. Penggunaan teknik studi kepustakaan dalam penelitian ini dilaksanakan dengan studi terhadap bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan itikad tidak baik dalam jual beli tanah. Validitas data penelitian ini yakni dengan menggunakan teknik triangulasi. Teknik triangulasi ini digunakan untuk membandingkan sumber data yakni membanding aturan normatif dengan kasus pada Putusan tersebut, membandingkan aturan normatif dengan teori atau doktrin hukum, dan membandingkan teori atau doktrin hukum terkait dengan kasus itikad tidak baik dalam jual beli tanah pada Putusan tersebut.

Analisis data dalam penelitian ini terdiri dari berbagai cara yakni pertama, melakukan pengumpulan data dengan cara teknik studi kepustakaan terkait pembeli beritikad tidak baik dalam jual beli tanah. Kedua, setelah data terkumpul dilakukan reduksi data. Ketiga, dilakukannya penyajian data. Keempat, maka dilakukan kesimpulan yang bersifat deskriptif kualitatif.

II. PEMBAHASAN

A. Bentuk Eksekusi Putusan Pengadilan dalam sengketa Tumpang Tindih Tanah di Kelurahan Sendangmulyo Kota Semarang

Kota Semarang sebagai kota yang multikultural serta perkembangan penduduk dan wilayahnya yang cukup pesat. Sejalan dengan berkembang dan tumbuhnya wilayah kota semarang tersebut juga ditemui berbagai masalah yang kompleks menyangkut multi-sektor salah satunya permasalahan pertanahan yang melibatkan berbagai pihak yang harus ditangani secara bijak dan komprehensif agar tidak menimbulkan dampak yang berkepanjangan.⁶ Semarang merupakan daerah di

⁶ Kantor Pertanahan Kota Semarang, Retrieved Juni 6, 2021, from Kantah Kota Semarang : <https://semarangkota.go.id/mainmenu/detail/profil>

Indonesia dengan tingkat sengketa maupun konflik pertanahan yang cukup tinggi tidak hanya antar perorangan namun juga antara perorangan dengan badan hukum maupun antar badan hukum. Permasalahan tersebut terdiri dari berbagai jenis permasalahan pertanahan diantaranya penguasaan dan pemilikan, sengketa batas, *overlap/tumpang tindih*, sengketa waris, sengketa pengadaan tanah, sengketa *land reform*, hingga sengketa tanah bekas hak barat yang diselesaikan dengan mediasi hingga litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Salah satu permasalahan pertanahan yang terjadi yakni berlokasi Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang berupa sengketa tumpang tindih tanah antara PT Fasindo Property Indonesia dan PT Daya Cipta Tiara yang juga melibatkan Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai para pihak yang berperkara. Sengketa tumpang tindih tanah ini berupa Sertifikat HM No.6869 dan HM No.6870 seluas total 7.297 M² atas nama Bob Lomanjaya yang dibeli oleh PT Fasindo Property Indonesia berdasarkan perjanjian jual beli tanah SHM dan pelepasan hak atas tanah SHM tanggal 10 Juni 2017 yang objek tanahnya juga terdapat dalam Sertifikat HGB No.9173 Sendang Mulyo seluas 90.034 M² atas nama PT Daya Cipta Tiara sehingga telah terjadi tumpang tindih secara keseluruhan yang kemudian oleh PT Fasindo Property Indonesia mengajukan gugatan terhadap Pengadilan Tata Usaha Negara atas sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut. Penggugat (PT Fasindo Property Indonesia) mengajukan gugatan agar sertifikat milik tergugat II intervensi (PT Daya Cipta Tiara) yang diterbitkan oleh tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dibatalkan. Kasus tersebut bergulir pada pengadilan hingga tingkat kasasi dan telah berkekuatan hukum tetap dengan inti putusan objek sengketa HGB No.9173 Sendang Mulyo atas nama PT Daya Cipta Tiara dinyatakan batal dan mewajibkan Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencabut sertifikat yang diterbitkannya tersebut.

Kantor Pertanahan Kota Semarang yang diwajibkan mencabut sertifikat tersebut dalam pelaksanaan putusannya tidak sesuai dengan amar putusan bukan mencabut sertifikat namun membagi luas tanah dalam sertifikat HGB No.9173 yang telah dibatalkan berdasarkan luas tanah yang ada pada sertifikat HM No.6869 dan HM No.6870 sebagai pemenang perkara. Kantor Pertanahan Kota



Semarang yang dihukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap namun tidak melaksanakan kewajibanya dapat menimbulkan akibat hukum ditinjau dari Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara pada pasal tentang pelaksanaan putusan pengadilan sehingga hal tersebut tidak sesuai dengan amar putusan dan bertentangan dengan undang undang peradilan tata usaha negara serta administrasi pemerintahan maupun peraturan pertanahan yang terdapat dalam peraturan menteri agraria dan tata ruang yang telah terdapat prosedur berupa tindak lanjut untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap berikut juga akibat hukum atas tindakan tergugat yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang yang tidak patuh terhadap perintah dalam amar putusan pengadilan.

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) telah menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum yang membuat segala tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus didasarkan atas hukum dan aturan perundang-undangan. Hukum sebagai aturan main yang berlaku bagi seluruh masyarakat dalam bertindak khususnya dalam lalu lintas hukum tidak terkecuali bagi alat-alat perlengkapan negara atau penguasa dalam menjalankan segala aktivitas hukumnya. Hukum ditetapkan sebagai pedoman dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan setiap subjek hukum yang bersifat mengatur dan memaksa serta memiliki sanksi yang tegas bagi pelanggaranya serta ditetapkannya pula batas-batas tindakan yang dibolehkan menurut hukum maupun sebaliknya.

Konsekuensi negara hukum bahwa dalam negara hukum segala sesuatu harus dijalankan atas hukum (*everything must be done according to law*) yang menetapkan bahwa pemerintah wajib patuh terhadap hukum bukan hukum yang tunduk pada kekuasaan.⁷ Ketaatan akan hukum dalam hal ini bukan hanya kepada undang undang namun juga terhadap perintah putusan pengadilan yang memiliki kedudukan yang setara sebagai fakta hukum untuk dipatuhi, hal tersebut wajib dilakukan demi tegaknya hukum serta menjaga martabat lembaga peradilan. Tolak ukur berhasil atau tidaknya sebuah penegakan hukum praktis bergantung pada dapat dilaksanakan atau tidaknya suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan

⁷ Wade, 1971, *Administrative Law*, Oxford: Clarendon Press, hlm. 17.

hukum tetap.⁸ Putusan pengadilan dalam kasus ini ialah putusan *condemnatoire* yakni putusan yang isinya memiliki sifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak yang dihukum dalam kasus sengketa tumpang tindih tanah Sendangmulyo ini adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai tergugat yang diwajibkan mencabut objek sengketa berupa keputusan tata usaha negara yang diterbitkan yakni Sertifikat

HGB/9173 Sendang Mulyo atas nama PT Daya Cipta Tiara. Putusan tersebut sebelum dilaksanakan dikirimkan kepada pihak yang berperkara atas perintah Ketua Pengadilan berdasarkan Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 127 ayat (4) untuk selanjutnya dieksekusi dalam jangka waktu yang ditetapkan sesuai amar yang tercantum dalam putusan. Dalam peraturan pertanahan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tercantum tentang tindak lanjut pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dilakukan berdasarkan permohonan oleh pihak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat dalam hal untuk pelaksanaan putusan pengadilan.

Berdasarkan uraian putusan pengadilan tersebut diatas Kantor Pertanahan Kota Semarang diwajibkan untuk melaksanakan kewajiban mencabut objek sengketa namun dalam pelaksanaanya bertentangan dengan amar putusan dibuktikan dengan Berita Acara Pelaksanaan Mediasi No.61/BA/VI/2020 tanggal 11 Juni 2020 yang pada intinya berdasarkan inisiatif Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku mediator mengusulkan pelaksanaan putusan tersebut bukan melalui pencabutan namun membagi luas tanah yang ada pada objek sengketa berdasarkan luas tanah milik sertifikat pemenang perkara dan hasil dari mediasi tersebut para pihak menyetujui usulan dari mediator tersebut. Bahwa pemenang perkara yang sudah mengajukan permohonan pembatalan kepada Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Menteri sebagaimana telah disebutkan diatas tidak diproses lebih lanjut oleh kantor pertanahan Kota Semarang karena pihak

⁸ Amarullah Salim, 2000, *Peranan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Pengawasan Yudisial Terhadap Pemerintah berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dari Suatu Negara Hukum*, Jakarta: Lembaga Administrasi Negara, Departemen Kehakiman, hlm. 10.



kantor pertanahan mengusulkan alternatif lain dalam melaksanakan putusan pengadilan.

Jika dilihat berdasarkan amar putusan Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya dikenakan satu kewajiban yakni mencabut objek sengketa yang telah dinyatakan batal maka sesuai Pasal 116 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dikenakan eksekusi berupa eksekusi otomatis atau sukarela oleh pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana juga telah dikuatkan oleh hakim bahwa bentuk atau jenis eksekusi dalam kasus ini berupa eksekusi otomatis atau sukarela yang dilakukan oleh pejabat TUN yang bersangkutan atas dasar permohonan yang diajukan oleh pemenang perkara yang seharusnya diproses hingga pemberian keputusan pembatalan oleh menteri. Pejabat TUN tersebut dalam hal ini menjadi aktor sentral dalam rangka terlaksananya pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sesuai dengan Pasal 116 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 hanya menyebutkan kata tergugat sebagai pihak yang akan melaksanakan putusan serta dalam Undang Undang PERATUN yang telah diubah sebanyak 3 (tiga) kali tidak tercantum kewajiban penggugat untuk melaporkan kepada Ketua Pengadilan bilamana putusan menurut ketentuan 116 ayat (2) tidak terealisasi oleh tergugat, begitu pula tidak adanya ketentuan yang mewajibkan tergugat untuk melaporkan kepada Ketua Pengadilan tentang telah direalisasinya putusan menurut ketentuan Pasal 116 ayat (2).

Tidak tercantumnya pengaturan tersebut dapat mempersulit pengadilan untuk mengetahui dan mengawasi putusan yang berisi kewajiban pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 97 ayat (9) poin a⁹ namun dalam Pasal 119 UU PERATUN terdapat kewajiban bagi ketua pengadilan untuk mengawasi pelaksanaan putusan pengadilan agar ketua pengadilan dapat mengetahui secara langsung pelaksanaan putusan yang dilakukan oleh tergugat hingga tuntas dan juga dapat melakukan hal-hal yang

⁹ Silvia Rahmawati Lahopang, 2018, *Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Eksekusi Atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara*, Lex Administratum, Volume 6 Nomor 3, hlm. 21.



diperlukan ketika tergugat tidak secara sempurna melaksanakan putusan pengadilan sesuai dengan aturan perundang-undangan.

Pembahasan tentang pelaksanaan putusan dalam hal ini menjadi kesadaran dan kesukarelaan bagi tergugat dan menjadi tanggung jawab penuh bagi tergugat dalam hal terlaksananya putusan pengadilan karena setiap aparatur pemerintah sudah seharusnya menaati semua peraturan perundangan yang berlaku tidak terkecuali menaati putusan pengadilan karena dalam hal ini kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh tergugat menimbulkan implikasi hukum bagi keputusan tata usaha negara yang diterbitkannya.

Pada akhirnya kepatuhan dan ketaatan akan hukum wajib hukumnya bagi masyarakat pada umumnya dan bagi pemerintah pada khususnya karena hukum telah memberikan pedoman agar segala tindakan selalu berada dalam rel hukum sesuai dengan prinsip negara hukum demi tegaknya hukum dan menjaga marwah atau wibawa pengadilan khususnya pengadilan tata usaha negara di Indonesia.

B. Akibat hukum bagi para pihak dari adanya tindakan pengingkaran putusan pengadilan dalam eksekusi putusan

1. Akibat hukum bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang

Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana tercantum dalam amar putusan, Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pihak yang dijatuhi hukuman untuk mencabut objek sengketa sesuai undang-undang peradilan tata usaha negara tidak terdapat akibat hukum secara langsung karena sifat dari peradilan tata usaha negara yang berbeda dengan peradilan lainnya seperti peradilan umum, juga karena akibat hukum hanya terjadi pada objek sengketa dan tidak terdapat akibat pada tergugat sebagai pelaksana putusan. Berdasarkan pasal 116 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tidak tercantum konsekuensi hukum apapun bagi tergugat sebagai pejabat TUN yang tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan jangka waktu yang telah ditetapkan, sehingga tergugat tidak mendapatkan akibat hukum dalam tindakannya yang telah mengingkari putusan pengadilan. Namun tindakan tersebut tidak mencerminkan amanat pada Pasal 7 ayat (2) poin 12 undang undang administrasi pemerintahan yang merupakan hukum materiil dari

peradilan tata usaha negara bahwa pejabat pemerintah memiliki kewajiban mematuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan oleh karenanya telah memenuhi rumusan pada Pasal 18 ayat (3) bahwa pejabat pemerintahan diduga kuat telah bertindak sewenang-wenang karena melakukan tindakan yang bertentangan dengan putusan pengadilan yang telah inkrah.

Akibat dari tindakan tersebut bagi keputusan yang dikeluarkan secara sewenang-wenang dapat menjadi tidak sah yang berarti dianggap tidak pernah ada atau dikembalikan pada keadaan semula atau akibat hukum yang timbulkan atas keluarnya keputusan berdasarkan tindakan tersebut dianggap tidak pernah ada namun untuk dinyatakan tidak sah tersebut harus terdapat putusan pengadilan. Sedangkan bagi pejabat pemerintah yang melakukan tindakan tersebut dapat dikenai sanksi administratif namun pengenaanya harus dengan proses pemeriksaan internal yang dilakukan oleh aparat pengawasan intern pemerintah.

Untuk menindaklanjuti hal tersebut, aparat pengawasan intern pemerintah yakni Inspektorat Jenderal dalam lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang didalamnya terdapat Inspektorat Bidang Investigasi yang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2020 yang mempunyai tugas pengawasan intern salah satunya terhadap kasus pelanggaran administratif yang dilakukan oleh unsur Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Untuk melaksanakan hal tersebut Itjen dapat berkoordinasi dengan Inspektorat Wilayah II dalam wilayah kerja Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan di Jawa Tengah untuk menindak lanjuti hasil pengawasan internal. Pengawasan tersebut dilaksanakan atas dasar dugaan penyalahgunaan wewenang dalam pengingkaran putusan pengadilan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan dapat berakibat pada sanksi administratif. Pengawasan tersebut sebagai bentuk penegakan hukum administrasi yang bersifat preventif dan yang berupa sanksi administratif merupakan pengakuan yang bersifat represif. Hal ini dilakukan agar

tercapainya ketataan akan norma hukum oleh setiap elemen masyarakat.¹⁰ Adami Chazawi memberikan pengertian tentang penyalahgunaan wewenang sebagai tindakan yang dilakukan oleh seseorang yang sebenarnya berhak untuk melakukannya, tetapi dilakukan secara salah atau diarahkan pada sesuatu hal yang salah dan bertentangan dengan hukum maupun kebiasaan.¹¹ Perbuatan menyalahgunakan wewenang diatas hanya mungkin terjadi karena menyalahgunakan wewenang berdasarkan kedudukan atau jabatan tertentu memang mempunyai kewenangan yang dimaksud dan jabatan atau kedudukan yang mempunyai kewenangan tersebut sedang diemban atau dimilikinya.

Penyalahgunaan wewenang ini juga dapat diartikan sebagai perbuatan yang dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan tata laksana sebagaimana mestinya yang telah diatur dalam peraturan, petunjuk pelaksanaan kerja, hingga instruksi dinas yang berlawanan atau menyimpang dari maksud atau peruntukan yang sebenarnya dari pemberian kewenangan, kesempatan atau sarana tertentu yang menjadikan penggunaan wewenang tertentu tidak seharusnya dilakukan oleh pejabat pemerintahan.

2. Akibat Hukum Bagi PT Daya Cipta Tiara

Pembatalan suatu sertifikat tanah pada dasarnya dapat dilakukan berdasarkan adanya putusan pengadilan maupun tidak adanya putusan pengadilan dikarenakan terdapat cacat administratif dalam sertifikat maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dapat melakukan tindakan pembatalan sertifikat berdasarkan adanya penyelesaian kasus pertanahan yang ditangani sendiri oleh Badan Pertanahan Nasional dan untuk melaksanakan putusan Pengadilan Negeri yang amar putusannya menyatakan suatu hak atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum dikarenakan alas hak yang tidak sah sehingga sertifikat yang terkait harus dibatalkan.

¹⁰ Bachrul Amiq, 2018, *Administrative Sanction in Administrative Law*, International Journal of Research Granthaalayah Volume 06 Nomor 6, hlm. 22.

¹¹ Adami Chazawi, 2005, *Hukum Pidana Materiil dan Formil Korupsi di Indonesia*. Malang: Bayumedia, hlm. 25.

Pada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berdasarkan SEMA No. 10 Tahun 2010 pada rumusan hukum kamar perdata poin 2 (dua) huruf a memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tanah sebagai suatu keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara sehingga berdasarkan hal tersebut pejabat pemerintah tidak bisa membatalkan suatu sertifikat tanah apabila penyelesaian suatu sengketa khususnya sengketa pertanahan dilakukan menggunakan jalur penyelesaian pada pengadilan tata usaha negara yang amarnya membatalkan suatu sertifikat tanah.

Suatu sertifikat tanah yang diterbitkan dapat juga dibatalkan oleh badan pertanahan nasional yang tidak jauh berbeda dengan pemberian suatu izin dapat dicabut kembali oleh pejabat yang mengeluarkan izin tersebut pada saat terjadi kecacatan yuridis atau kekeliruan secara administratif tanpa terlebih dahulu melalui pemeriksaan di pengadilan yang disebut sebagai asas *contrarius actus* yang memiliki arti pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan izin berhak juga mencabut izin tersebut.¹² Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) undang undang administrasi pemerintahan suatu keputusan dapat dicabut hanya oleh pejabat yang mengeluarkan keputusan atau atasan badan/pejabat yang mengeluarkan keputusan pada tahap penyelesaian upaya administratif. Pada dasarnya asas *contrarius actus* otomatis melekat pada pejabat tata usaha negara tanpa disebutkan secara eksplisit dalam peraturan.¹³

Penggunaan asas *contrarius actus* oleh badan pertanahan nasional dalam hal pembatalan sertifikat hanya dapat digunakan pada tahap upaya administratif sebagaimana dalam Pasal 24 Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 namun dalam kasus ini telah melalui proses peradilan sehingga Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak bisa melakukan pembatalan sertifikat tanah karena telah dibatalkan pengadilan sehingga

¹² Philipus M Hadjon, 2009, *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, hlm. 29.

¹³ Imam Sukadi, 2020, *Asas Contrarius Actus sebagai Kontrol Pemerintah Terhadap Kebebasan Berserikat dan Berkumpul di Indonesia*, Jurnal Mimbar Keadilan, Volume. 12 Nomor. 02, hlm. 184.

Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya bisa melaksanakan sesuatu yang tertera dalam amar putusan pengadilan.

Dalam kasus ini Kantor Pertanahan Kota Semarang sebenarnya hanya bisa melakukan sesuai yang tertera dalam putusan yakni mencabut sertifikat tanah yang telah dinyatakan batal karena sesuai uraian diatas mediasi maupun pembatalan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya dapat dilakukan apabila penyelesaian sengketa dilakukan sendiri oleh pejabat yang bersangkutan dan tidak melalui proses persidangan atau dalam hal suatu kasus belum memiliki putusan yang inkrah.

Lex Dura Sed Tamen Scripta sebagai salah satu adagium hukum dan menjadi sifat penting hukum tertulis yang terletak dalam kekuasaannya tetapi begitulah sifat tertulis itu. Hukum itu kejam tapi memang demikianlah bunyinya. Diatas telah disebutkan hukum merupakan kaidah hukum yang bersifat memaksa yang berlaku bagi setiap warga masyarakat tidak terkecuali bagi pemerintah sekalipun dan hal tersebut menunjukan bahwa undang undang tidak dapat didampingi.¹⁴ Akibat hukum dapat timbul apabila telah terpenuhinya rumusan pada suatu peraturan perundang-undangan atas tindakan yang dilakukan seseorang secara pribadi maupun seseorang yang pada dirinya melekat suatu jabatan dan tindakan tersebut atas dasar jabatan yang ada padanya itu. Dalam hal ini tindakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yang tidak melaksanakan kewajiban berdasarkan perintah pada putusan pengadilan memiliki konsekuensi pada keputusan yang diterbitkannya yakni Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat HGB/9173 Sendang Mulyo atas nama PT Daya Cipta Tiara yang menjadi objek sengketa.

Sesuai dengan Pasal 116 ayat (2) Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi “*apabila setelah 60 hari kerja putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima tergugat tidak melaksanakan*

¹⁴ L.J Van Apeldoorn, 1985, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 58.

¹⁴ Zairin Harahap, 2017, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, hlm. 175.

kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (9) huruf a, keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu tidak mempunyai kekuatan hukum lagi” sehingga telah tercantum dengan jelas bahwa akibat hukum bukan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang namun pada objek sengketa.

Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban oleh tergugat maka keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh tergugat yakni berupa sertifikat HGB/9173 Sendang Mulyo tidak memiliki kekuatan hukum lagi dengan demikian tidak perlu lagi ada tindakan dari pengadilan karena Keputusan Tata Usaha Negara itu dengan sendirinya akan kehilangan kekuatan hukumnya.¹⁴ Dan juga putusan pengadilan yang menyatakan batal suatu sertifikat maka hal tersebut menyebabkan tanah kembali kepada status semula yaitu tanah negara dan menjadikan sertifikat tersebut haknya dihapus demi hukum dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.¹⁵ Sehingga bagi PT Daya Cipta Tiara tidak memiliki bukti yang sah terhadap hak atas tanah yang dimilikinya.

3. Akibat hukum bagi PT Fasindo Property Indonesia

Putusan pengadilan yang memenangkan PT Fasindo Property Indonesia telah memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas sertifikat Hak Milik No.6869/6870 dan tindak lanjut terhadap putusan pengadilan tersebut yang membantalkan Sertifikat HGB/9173 Sendang Mulyo sesuai Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 pasal 33 ayat (2) yakni mengajukan permohonan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan yaitu pemenang perkara kepada Kantor Pertanahan untuk kemudian diterbitkan surat keputusan pembatalan oleh menteri atau kantor wilayah sesuai kewenangannya.

Sertifikat Tanah Hak Milik No.6869/6870 milik PT Fasindo Property Indonesia sebagai pemenang perkara maka memperoleh kepastian hukum setelah sebelumnya tumpang tindih dengan Sertifikat HGB 9173

¹⁵ Mhd Yamins Lubis dan Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung: Bandar Maju, hlm. 21.



Sendang Mulyo milik PT Daya Cipta Tiara untuk selanjutnya dilakukan permohonan pembatalan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

III. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan diatas dapat ditarik sebuah kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk eksekusi dalam sengketa tumpang tindih tanah Sendangmulyo berupa eksekusi otomatis atau sukarela berdasarkan amar dalam putusan yang dijatuhkan untuk memutus sengketa yang terjadi antara para pihak. Hal tersebut timbul dari tidak dilaksanakannya kewajiban berupa pencabutan objek sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana tercantum dalam amar putusan yang seharusnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan sebagai tergugat dan juga pihak yang dinyatakan kalah serta dijatuhi hukuman untuk melaksanakan kewajiban tersebut. Tindakan tersebut diatas diketahui tidak sesuai dengan ketentuan hukum pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, selain tidak sesuai dengan ketentuan hukum tindakan tersebut juga melanggar ketentuan hukum pada undang undang administrasi pemerintahan yang akan menimbulkan dampak atau akibat hukum bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu sanksi administrasi dan juga bagi Objek Sengketa berupa sertifikat Tanah HGB 9173/Sendang Mulyo milik tergugat II intervensi sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Akibat hukum dari adanya tindakan pengingkaran putusan pengadilan dalam eksekusi putusan tersebut bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang dan juga bagi para pihak yaitu:
 - a. Pada undang undang peradilan TUN berdasarkan kasus ini tidak terdapat ketentuan hukum bagi tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban berupa pencabutan objek sengketa namun berdasarkan undang undang administrasi pemerintahan dapat dikenai sanksi administratif karena melanggar ketentuan tentang larangan penyalahgunaan wewenang dalam pengingkaran putusan pengadilan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

- b. Tidak adanya ketentuan bagi tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban berupa pencabutan objek sengketa namun berakibat bagi Objek Sengketa yakni Sertifikat HGB/9173 Sendang Mulyo atas nama PT Daya Cipta Tiara tidak mempunyai kekuatan hukum lagi sebagaimana tercantum pada pasal 116 ayat (2) undang undang peradilan TUN sehingga secara hukum sertifikat HGB/9173 Sendang Mulyo tidak memiliki kekuatan lagi sebagai tanda bukti kepemilikan suatu hak atas tanah.
- c. Sebagai pemenang perkara PT Fasindo Property Indonesia sebagai pemilik Sertifikat HM.6869/6870 terlindungi haknya untuk selanjutnya melakukan permohonan pembatalan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap sertifikat yang telah dinyatakan batal oleh pengadilan.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan diatas, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi PT Fasindo Property Indonesia

Mengajukan permohonan pembatalan sertifikat HGB/9173 Sendang Mulyo atas nama PT Daya Cipta Tiara berdasarkan peraturan menteri beserta syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai perlindungan dan kepastian hukum terhadap sertifikat HM.6869 dan HM. 6870 milik PT Fasindo Property Indonesia sebagai pemenang perkara.

2. Bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang

Memproses permohonan pembatalan sertifikat HGB/9173 Sendang Mulyo oleh PT Fasindo Property Indonesia serta mencabut sertifikat HGB/9173 Sendang Mulyo atas nama PT Daya Cipta Tiara karena telah dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 76/B/2019/PTTUN.Sby tertanggal 29 April 2019.

3. Bagi Inspektorat Bidang Investigasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Melakukan koordinasi dengan Inspektorat Wilayah II untuk melakukan pemeriksaan dalam pengawasan internal atas tindakan penyalahgunaan wewenang pada pengingkaran putusan pengadilan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk selanjutnya melakukan laporan kepada Menteri dalam hal pemberian sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Apeldoorn, L. v. 1985. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Pradnya Paramita.

Arikunto, S. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.

Chazawi, A. 2005. *Hukum Pidana Materiil dan Formil Korupsi di Indonesia*. Malang: Bayumedia.

Hadjon, P. M. 2009. *Argumentasi Hukum*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Harahap, Z. 2017. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Lubis, M. Y., & Lubis, R. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju.

Salim, A. 2000. *Peranan Peradilan Tata Usaha Negara sebagai Pengawasan Yustisial Terhadap Pemerintah Berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dari Suatu Negara Hukum*. Jakarta : Lembaga Administrasi Negara, Departemen Kehakiman.

Soekanto, S. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Suardi. 2005. *Hukum Agraria*. Jakarta: IBLAM.

Wade. 1971. *Administrative Law*. Oxford: Clarendon Press.

Waluyo, B. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. PERATURAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

C. JURNAL

Amiq, B. 2018. Administrative Sanction in Environmental Law. *International Journal of Research Granthaalayah*, 6(6), 22.

Lahopang, S. R. 2018. Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Eksekusi Atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara. *Lex Administratum*, 6(3), 160.

Sukadi, I. 2020. Asas Contrarius Actus Sebagai Kontrol Pemerintah Terhadap Kebebasan Berserikat dan Berkumpul di Indonesia. *Mimbar Keadilan*, 12(2), 184.

D. WEBSITE

Kantor Pertanahan Kota Semarang, Retrieved Juni 6, 2021, from Kantah Kota Semarang : <https://semarangkota.go.id/mainmenu/detail/profil>