



KEDUDUKAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT GANDA (ANALISIS PUTUSAN 5/YUR/PDT/2018)

LEGAL POSITION OF LAND OWNERSHIP FOR MULTIPLE CERTIFICATE HOLDERS (ANALYSIS OF DECISION 5/YUR/PDT/2018)

Kemal Mubarak

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar Mataram

Email : Kemalmubarak841@gmail.com

Ruslan Haerani

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar Mataram

Email : ruslanhaerani638@gmail.com

Irma Istihara Zain

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar Mataram

Email : irma.istihara96@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai kedudukan hukum kepemilikan tanah bagi pemegang sertifikat ganda ditinjau dari Putusan Yurisprudensi No 5/Yur/Pdt/2018 dan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai prospek hukum kepastian kepemilikan tanah bagi pemegang sertifikat ganda. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa menurut meta teori hukum bahwa, "setiap warga negara yang beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada Negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak diwujudkan dengan diberikannya sertifikat hak atas tanah. Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Terjadinya sertifikat ganda merupakan salah satu akibat adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yang disebut cacat hukum administrasi. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Pada jalur non-litigasi, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase.

Kata Kunci : Kedudukan Hukum; Kepemilikan Tanah; Sertifikat Ganda

Abstract

This study aims to find out and analyze the legal position of land ownership for double certificate holders reviewed from the Jurisprudence Decision No. 5/Yur/Pdt/2018 and to find out and analyze the legal prospects for land ownership certainty for double certificate holders. The approach method used in this study is a normative approach. The results of the study show that according to the meta theory of law, "every citizen who is in good faith and has fulfilled his achievements to the state, then he can claim the right to legal protection from the State as a form of counter-achievement of the value of justice. Legal certainty in land registration has the goal of achieving legal protection for land rights holders, therefore every problem that arises during a dispute that rolls in court must go through a process of proof. Certainty and legal protection to rights holders

is realized by the issuance of land rights certificates. By having a certificate, legal certainty regarding the type of land rights, the subject of rights, and the object of the right becomes real. The occurrence of double certificates is one of the consequences of overlap in the issuance of land rights certificates called administrative legal defects. As contained in Article 107 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 9 of 1999. Settlement of dual land certificate disputes can be done through litigation and non-litigation channels. On the non-litigation route, the settlement can be done through negotiation, conciliation, mediation, and arbitration.

Keywords: *Legal Status; Land Ownership; Double Certificates*

A. PENDAHULUAN

Pada zaman *globalisasi* sekarang ini, kemajuan dan perubahan beberapa negara di dunia terutama negara berkembang tidak dapat lepas dari imbas pergerakan negara maju. Antara satu negara dengan negara lain tentunya memiliki hubungan ketergantungan dan keterkaitan yang tidak dapat dipungkiri. Hal tersebut berkaitan dengan tujuan dalam membangun sebuah negara yaitu mewujudkan kesejahteraan dan perdamaian di dalam maupun di luar. Seperti halnya negara kita yaitu Indonesia, dimana Indonesia juga memiliki tujuan dalam pembangunan nasional yaitu untuk merealisasikan masyarakat yang makmur, adil, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hal tersebut berhubungan dengan tanah karena sebagai sarana pendukung terselenggaranya pembangunan melibatkan aspek tanah.¹

Pada masa kini, tanah merupakan salah satu aset yang banyak dimiliki oleh masyarakat. Dalam pengelolaannya, tanah dikelola sebagai tempat hunian, lahan perkebunan, lahan kegiatan perekonomian dan lain sebagainya. Tanah dinilai memiliki nilai jual dan nilai investasi yang cukup meyakinkan karena harga jualnya yang relatif meningkat secara signifikan setiap tahunnya apalagi tanah atau lahan yang berada di lokasi strategis seperti dekat kawasan perekonomian dan aksesnya yang sangat mudah. Tanah menjadi kebutuhan dan unsur terpenting dalam kehidupan masyarakat, tanah sebagai bagian tak terpisahkan dari tempat berpijak serta tempat melangsungkan kehidupan. Pada dasarnya Negara Republik Indonesia juga merupakan sebagai negara kepulauan yang mana bertumpu pada ketahanan daratan yang sifatnya agraris, masyarakat memiliki hak dan juga kewajiban atas pemanfaatan tanah yang tujuannya guna melangsungkan kehidupan serta menjaga stabilitas ketahanan nasional. Dalam pengelolaan serta pemanfaatan tanah masyarakat memiliki hak serta kewajiban yang dijamin di dalam konstitusi yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak masyarakat atas tanah merupakan suatu hak yang sifatnya hakiki atau mendasar yang digunakan guna memenuhi harkat serta kebebasan diri. Namun dibalik itu negara juga memiliki kewajiban untuk memenuhi jaminan serta kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut walaupun demikian hak itu dibatasi dengan adanya kepentingan lain serta kepentingan negara.²

Persoalan sertifikat ganda masih menimbulkan perselisihan sampai saat ini. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menyebut persoalan tanah tersebut banyak ditemukan sebelum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diterapkan. Sebagian besar dari 46 juta bidang tanah yang terdaftar sebelum adanya PTSL, banyak yang dilaporkan belum *terplotting* secara baik, sehingga menimbulkan

1 Chandra, Rendra Onny Fernando. (2020). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, 26 (3), 358-371. Dikutip dari <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/5480>

2 Dewandaru, Prasetyo Aryo. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, Jurnal Notarius, 13 (1), 155. Dikutip dari <file:///C:/Users/Admin/Downloads/29170-84184-1-SM-1.pdf>

permasalahan sertifikat ganda. *Plotting* merupakan proses verifikasi keaslian sertifikat tanah dengan teknologi GPS untuk mengetahui posisi asli lahan. Sertifikat ganda ini kerap terjadi pada tanah masa lalu yang belum diplotting secara benar. Lalu, biasa terjadi karena pemegang sertifikat asli tidak menguasai secara fisik tanahnya, kata Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang Kementerian ATR/BPN, Andi Tenri Abeng dalam Forum Diskusi Denpasar 12, Rabu (1/2). Itu memang banyak terjadi dan sedang kita selesaikan. Sejak 2017-2022, ada 20 ribu sengketa pertanahan, ini yang kita sedang tangani. PTSL pun memberikan kepastian hukum atas hak tanah.³

Sesuai dengan Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa adanya kewajiban yang harus dijalankan oleh pemerintah sebagai instansi tertinggi untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada pemilik tanah dalam hal letak, batas-batas, serta luas tanah, status tanah, objek yang berhak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, maka hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan termasuk peralihan dan hapusnya hak serta kewajiban yang harus dilaksanakan bagi pemegang hak-hak tersebut untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya agar dapat memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik hak, sehingga pemilik hak tersebut mengetahui secara jelas tentang keadaan, letak, batas-batas serta luas tanah yang dimilikinya.⁴

B. METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma. Penelitian ini memerlukan bahan hukum sebagai data utama. Penelitian hukum normatif (*legal Research*) biasanya “hanya” studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan atau ketetapan pengadilan, kontrak/perjanjian/akad, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Nama lain dari penelitian ini hukum *normatif* adalah penelitian hukum doktrinal, juga disebut sebagai penelitian kepastian atau studi dokumen.⁵

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara.⁶ Bahan hukum sekunder yaitu studi dokumen atau kepastian dengan cara mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen dan kepastian yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh penulis.⁷

Untuk menjawab permasalahan yang ada penulis melakukan pengumpulan bahan hukum melalui studi dokumen (studi kepastian) meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yakni dengan cara melakukan inventarisasi dan identifikasi terhadap sejumlah peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, catatan hukum, hasil-hasil karya ilmiah dan bahan bacaan/literatur yang berasal dari ilmu pengetahuan hukum dalam bentuk buku, artikel, jurnal dan hasil penelitian yang ada kaitannya perjanjian jual beli tanah.

Untuk menganalisis data yang diperoleh akan digunakan metode analisis normatif, merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan

3 Jelita, Insi Nantika. (2023, Februari 1). Sertifikat Ganda Momok Klasik Kasus Pertanahan. Dikutip dari <https://mediaindonesia.com/ekonomi/555023/sertifikat-ganda-momok-klasik-kasus-pertanahan>.

4 Lubis, Mhd Yamin dan Lubis, Abd Rahim. (2010). Hukum Pendaftaran Tanah (Edisi Revisi). Bandung: Mandar Maju, hlm. 5.

5 Muhaimin. (2020). Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press, hlm. 45.

6 *Ibid.*, hlm. 59.

7 Nomensen Sinamo. (2009). Metode Penelitian Hukum. Jakarta: PT Bumi Imtitama Sejahtera, hlm. 86.

metode analisis yang bersifat kualitatif, yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Penggunaan metode interpretasi (penafsiran) ini bermaksud untuk menafsirkan hukum, apakah terdapat bahan hukum tersebut khususnya bahan hukum primer terdapat kekosongan norma hukum, antinomi norma hukum, dan norma hukum yang kabur.⁸

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Ganda

Kepastian hukum atau *Legal Certainty* atau *Certain in Law* berasal dari istilah “*certain*” yang memiliki penjelasan mengenai kepastian yang terdapat dalam hukum. Adapun menurut pendapat yang dikemukakan oleh Budiono Kusumohamidjojo bahwasanya kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum yang mengandung makna adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum.⁹ Sudikno Mertokusumo dalam gagasannya juga menuangkan pendapat bahwa prinsip hukum adalah suatu pikiran dasar yang sifatnya umum atau dalam kata lain merupakan latar belakang dari sebuah peraturan yang konkret dan terdapat di dalam dan di belakang setiap sistem hukum dalam peraturan perundangundangan maupun putusan hakim yang termasuk ke dalam hukum positif.¹⁰

Jika dikaitkan dalam sengketa pertanahan maka masyarakat juga membutuhkan sebuah prinsip kepastian hukum yang digunakan dalam pedoman kepemilikan atas sebidang tanah yang menjadi hak miliknya. Bentuk dalam kepastian hukum itu sendiri yaitu berupa pernyataan atas kebenaran yang telah diberikan oleh UUPA untuk dapat menjamin kepastian hukum atas setiap bidang tanah yang sudah memiliki hak atas kepemilikannya. Hukum memiliki tugas untuk dapat menciptakan suatu prinsip kepastian hukum dengan maksud untuk menertibkan masyarakat serta menjamin hubungan baik antar masyarakat terutama dalam hal perlindungan atas sebuah tindakan sewenang-wenang yang dapat memberikan kerugian terhadap masyarakat.¹¹

Untuk menjamin kepastian hukumnya maka dalam hal penyelesaian sengketa sertifikat atas tanah ganda ini dapat dilakukan dengan upaya perlindungan hukum yang berbentuk perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif disini dimaksudkan bahwa dalam melakukan penyelesaian dapat dilakukan dengan upaya untuk menyelesaikan suatu sengketa yang sudah terjadi. Sedangkan dalam upaya perlindungan hukum secara preventif maksudnya adalah masyarakat diberikan sebuah kesempatan dalam memberikan permohonan keberatan atau mengajukan pendapat yang ingin disampaikan sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang akurat.¹²

- Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sah.

Jaminan perlindungan hukum yang adil dari Negara merupakan hak setiap warganegara. Dalam hal ini menurut meta teori hukum bahwa, “setiap warga negara yang beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada Negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang

8 *Op.Cit.*, Muhaemin, hlm 65.

9 Ginting, Darwin. (2010). Hukum Kepemilikan Atas Tanah. Bogor : Ghalia Indonesia, hlm.187.

10 *Ibid*, hlm. 15.

11 Saputra, Roki Arnanda., Emir, Syifa’ Silvana., dan Marino, Fabrian. (2021). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya. Jurnal Jentera, 4 (2), 559. Dikutip dari <file:///C:/Users/Admin/Downloads/40-Article%20Text-254-1-10-20230605.pdf>

12 Permadi, Iwan. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum. Jurnal Yustisia, 5 (2), 462. Dikutip dari <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/view/8762>

bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Dari sisi kepastian hukum, PP Nomor 24 Tahun 1997 memang lebih memberikan jaminan yang cukup kuat dibandingkan PP Nomor 10 Tahun 1961. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak ditentukan suatu jangka waktu tertentu untuk memberikan kepastian, sehingga sertifikat sebagai tanda bukti pemilikan tanah masih dapat dibatalkan apabila ada bukti data yang dipergunakan sebagai dasar penerbitannya cacat. Sedangkan PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan setelah lewat jangka waktu lima tahun setelah diterbitkan, maka sertifikat tanah tidak dapat digugat lagi, sehingga hal tersebut akan relatif lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.¹³

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara hanya diberikan kepada pihak yang secara hukum diakui sebagai pemegang sertifikat yang sah. Sebagaimana bentuk perlindungan hukum tersebut dinyatakan dalam Pasal 80 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yaitu pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertifikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang.¹⁴

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertifikat ganda, yaitu para pemegang hak yaitu para penggugat mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemegang hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertifikat tanah tersebut karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.¹⁵

- **Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018.**

Mr. LT (Penggugat) Bahwa, pada tanggal 05 Oktober 2006 Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20) Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, dari Turut Tergugat I (*in casu*. PT. Propelat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 158/2006 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tien Norman Lubis, S.H., PPAT Kota Bandung. Tanah a-quo telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, Gambar Situasi Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, luas 484 m² atas nama Turut Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (*in casu*. Tergugat II), dan telah dibalik nama dari Turut Tergugat I selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli.

Sebelum proses jual beli dilakukan, Penggugat melalui PPAT telah melakukan pengecekan data-data formal melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung/Tergugat II, dan juga karena adanya pengalihan asset dari PT Propelat, maka telah dilakukan pengumuman melalui Koran Pikiran Rakyat sebanyak 2 kali, dan tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk Tergugat I, dan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis tersebut dilakukan oleh Tergugat II dengan tidak memberitahukan bahwa di atas Sertifikat Penggugat ternyata telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Kel. Babakan Ciamis atas nama Tergugat I.

Gugatan Penggugat didasarkan dengan bukti-bukti otentik dan telah memenuhi Pasal 180 HIR, untuk hal tersebut Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan

13 Sidharta, Arief. (1999). Refleksi Tentang Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 172.

14 *Ibid.*

15 *Ibid.*

terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voorbar bij vooraad*).

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan persoalan dalam kasus sengketa tanah antara Penggugat/Pembanding dengan Para Tergugat/Terbanding, bukan saja menyangkut masalah kepemilikan atas tanah, tapi lebih dari itu yakni menyangkut masalah kekeliruan dari segi administrasi maupun segi yuris. Pengadilan Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli No. 158/2006 tertanggal 05 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tien Norman Lubis, S.H., PPAT Kota Bandung jo Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, gambar situasi tanggal 11-02-1993 Nomor 835/1993 luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy (ic. Penggugat). Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20), Kota Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, gambar situasi tanggal 11-02-1993 Nomor 835/1993 luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis kasus yang telah dilakukan sebelumnya, secara garis besar penulis berpendapat bahwa Perkara Perdata ini merupakan tindak lanjut kemenangan Penggugat yang mengacu pada putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 339/Pdt/2014/PN-Bdg. yang dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Putusan No. 339/PDT/2014/PN.BDG yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, di mana Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 158/2006 tanggal 5 Oktober 2006 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, Gambar Situasi tanggal 11 Februari 1993 Nomor 835/1993, luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini sangat jelas ditunjukkan oleh pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat Mahkamah Agung. Oleh karena itu, dalam seluruh pertimbangan hukum dan putusan majelis hakim tidak secara jelas dan tegas tersurat tentang prinsip, asas dan teori hukum agraria/pertanahan.

Setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 30 Desember 2014, kontra memori kasasi tanggal 15 Januari 2015 dan 8 Februari 2015, dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung ternyata *Judex Facti* tersebut salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum; bahwa sesuai fakta persidangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1458 yang kemudian diperpanjang dengan Sertifikat HGB Nomor 46 atas nama Turut Tergugat I (PT. Propelat) adalah bukti hak yang terbit lebih awal yaitu tanggal 11 Februari 1993 daripada Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 yang terbit tanggal 11 November 1998; bahwa Sertifikat HGB Nomor 46 telah dijual oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat/Pemohon Kasasi di depan PPAT sehingga telah benar Penggugat/Pemohon Kasasi adalah pemilik sah objek sengketa; bahwa berdasarkan pertimbangan atas fakta tersebut maka putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Bandung telah tepat dan benar.

2. Implikasi Hukum Dari Penyelesaian Kasus Sertifikat Ganda (Analisis Dalam Putusan No 5/Yur/Pdt/2018) Terhadap Sistem Pertanahan di Indonesia.

- Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Pada Obyek Yang Sama.

Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain. Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri, maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang

dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Terjadinya sertifikat ganda merupakan salah satu akibat adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yang disebut cacat hukum administrasi. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Terjadinya sertifikat ganda dipengaruhi oleh adanya faktor intern dan faktor ekstern.¹⁶ Faktor-faktor tersebut dilihat dari dalam instansi Kantor Pertanahan. Faktor-faktor intern yang dimaksud adalah :

- a. Tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi. Faktor-faktor tersebut dilihat dari dalam instansi Kantor Pertanahan;
- b. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawab sesuai sumpah jabatannya;
- c. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Kantor Pertanahan selaku Instansi Pemerintah dalam membuat dan menerbitkan sertipikat tanah sangat tergantung pada data yang diterbitkan oleh instansi pemerintah lainnya seperti pemerintahan daerah/desa dan kantor pelayanan pajak.

Umumnya, masyarakat awam menganggap bahwa sengketa yang dalam hal ini merupakan sengketa pertanahan hanya dapat diselesaikan dengan menempuh jalur pengadilan atau kerap disebut dengan penyelesaian melalui jalur litigasi saja. Sedangkan, mereka lupa atau bahkan tidak mengetahui tentang adanya cara penyelesaian sengketa melalui jalur yang dilaksanakan diluar pengadilan atau non-litigasi. Secara garis besar, bentuk penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu yang pertama adalah penyelesaian sengketa dengan melalui badan peradilan atau yang kerap disebut sebagai proses litigasi, dan yang kedua penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa.

Terhadap penyelesaian sengketa yang melalui badan peradilan atau litigasi ialah pihak yang merasa dirinya dirugikan dapat melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri ataupun melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan kompetensi relatif sesuai dengan di mana objek sengketa tersebut berada. Sedangkan, terhadap penyelesaian sengketa pertanahan yang ditempuh dengan jalur non-litigasi ialah dapat dibagi lagi menjadi 4 (empat), yaitu melalui:

- 1) Negosiasi, yaitu sebuah cara penyelesaian yang kerap dilakukan pertama kali saat terjadinya sengketa, dimana para pihaklah yang akan melakukan pertemuan tanpa adanya perantara.
- 2) 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, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat bertindak sebagai mediator sebagai bentuk dari tanggung jawabnya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.
- 3) Konsiliasi, merupakan kelanjutan dari tahapan Mediasi, namun yang membedakan adalah peran pihak ketiganya yaitu konsiliator yang sifatnya menjadi lebih aktif. Sehingga ia dapat juga mencari solusi yang akan diajukan kepada para pihak yang bersengketa. Jika para pihak menyetujui, maka terhadap solusi yang diajukan oleh konsiliator akan menjadi resolution.

16 Sutopo, Utoyo. (1992). Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulangannya. Seminar Nasional Seminar Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya. Yogyakarta.

- 4) Arbitrase, yang mana telah dijelaskan pengertiannya melalui Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang pada intinya menyebutkan bahwa arbitrase, merupakan salah satu penyelesaian sengketa dengan bantuan oleh arbiteryang telah disepakati oleh para pihak yang bersengketa guna keperluan penyelesaian sengketa.¹⁷ Salah satu dari bentuk penyelesaian sengketa pertanahan yaitu dengan dilakukannya mediasi. Mediasi biasa dilakukan dengan bantuan mediator yang berfungsi sebagai pihak ketiga dan memiliki sifat yang netral, sehingga atas keputusannya bukan menjadi kewenangan mediator namun atas dasar persetujuan dari para pihak yang memiliki persengketaan tersebut. Mediasi dalam sengketa pertanahan dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua), di antaranya adalah mediasi yang dilakukan di luar pengadilan bersama BPN sebagai pihak mediator dan mediasi pada proses peradilan. Lalu selanjutnya terdapat mediasi yang dilakukan di luar pengadilan. Penyelesaian mediasi yang dilakukan di luar pengadilan merupakan proses yang diatur sendiri oleh para pihak terkait pada sengketa seperti dalam hal menentukan pihak ketiga atau mediatorsnya.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan Hasil Penelitian tentang Kedudukan Hukum Kepemilikan Tanah Bagi Pemegang Sertifikat Ganda (Analisis Putusan No 5/ Yur/ Pdt/2018), bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum dan apabila timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu. Terhadap sengketa sertifikat tanah ganda dapat dilakukan upaya perlindungan hukum secara preventif dan represif, penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Pada jalur non-litigasi, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Penyelesaian sengketa yang melalui jalur litigasi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum dan/atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Gugatan yang diajukan pada Pengadilan Umum yaitu Pengadilan Perdata adalah gugatan yang sifatnya melanggar hak-hak keperdataan dari suatu sengketa pertanahan. Sedangkan, gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan jenis gugatan yang ditujukan untuk membatalkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dalam hal ini ialah sertifikat hak atas tanah.

Akibat hukum atas terbitnya sertifikat ganda dalam kaitannya dengan jaminan kepastian hukum bagi subjek hukum pemegang hak atas tanah adalah hilangnya jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum bagi pemegangnya sebab masing-masing pihak yang memegang sertifikat mengklaim bahwa ia yang memiliki tanah tersebut. Diterbitkannya sertifikat ganda dapat menimbulkan terjadi kekacauan kepemilikan, terjadi sengketa hukum, terjadi ketidakpastian hukum dan terjadi tindak pidana atas pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya. Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

17 Widnyana, I Made. (2009). Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR). Jakarta: PT. Fikahati Aneska, hlm. 2.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ginting, Darwin. (2010). *Hukum Kepemilikan Atas Tanah*. Bogor : Ghalia Indonesia.
- Lubis, Mhd Yamin dan Lubis, Abd Rahim. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah* (Edisi Revisi). Bandung: Mandar Maju.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Nomensen Sinamo. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Bumi Imtitama Sejahtera.
- Sidharta, Arief. (1999). *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Widnyana, I Made. (2009). *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*. Jakarta: PT. Fikahati Aneska.

Artikel Jurnal

- Chandra, Rendra Onny Fernando. (2020). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 26 (3), 358-371. Dikutip dari <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/5480> .
- Dewandaru, Prasetyo Aryo. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Notarius*, 13 (1), 155. Dikutip dari <file:///C:/Users/Admin/Downloads/29170-84184-1-SM-1.pdf> .
- Jelita, Insi Nantika. (2023, Februari 1). Sertifikat Ganda Momok Klasik Kasus Pertanahan. Dikutip dari <https://mediaindonesia.com/ekonomi/555023/sertifikat-ganda-momok-klasik-kasus-pertanahan>.
- Permadi, Iwan. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum. *Jurnal Yustisia*, 5 (2), 462. Dikutip dari <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/view/8762>
- Saputra, Roki Arnanda., Emir, Syifa' Silvana., dan Marino, Fabrian. (2021). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya. *Jurnal Jentera*, 4 (2), 559. Dikutip dari <file:///C:/Users/Admin/Downloads/40-Article%20Text-254-1-10-20230605.pdf>

Seminar

- Sutopo, Utoyo. (1992). Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulangannya. Seminar Nasional Seminar Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya. Yogyakarta.