

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

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.¹

Kepemilikan tanah di Indonesia sendiri jika ditelusuri dari sejarahnya, dibedakan menjadi dua masa yakni kepemilikan tanah pada masa sebelum dan sesudah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kepemilikan tanah pada masa sebelum diundangkannya UUPA menimbulkan dualisme hukum yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia, disatu sisi berlaku hukum pertanahan kolonial belanda atau yang taat pada sistem Hukum Perdata Barat dan disatu sisi pula berlaku sistem Hukum Adat yang berlaku bagi masyarakat bumiputera yang mana tidak memiliki suatu bukti tertulis, yang sering disebut tanah adat ataupun tanah ulayat. Kemudian pada masa setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria maka berakhirlah dualisme hukum pertanahan di Indonesia dan hukum pertanahan di Indonesia mengalami penyeragaman. Tentunya UUPA ini memberikan suatu perubahan yang besar dalam suatu pengaturan pertanahan di Indonesia yang begitu kompleks sebelum diundangkannya UUPA. Seiring perkembangannya, kini timbul pula mengenai problematika pencatatan tanah di Indonesia mengingat bahwasanya pernah terjadi dualisme hukum yang berlaku yakni sebelum diundangkannya UUPA hal tersebut masih menyisakan persoalan baru terutama dalam hal pencatatan kepemilikan tanah. Sertifikat tanah ganda menjadi salah satu problematika hukum

¹ Prasetyo Aryo Dewandaru (2020) Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 1, hlm. 155.

pertanahan di Indonesia dan suatu hal yang harus menjadi perhatian khusus agar terciptanya kepastian hukum pertanahan di Indonesia.²

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi. Tanah yang digunakan saat ini harus dilakukan pendaftaran hak atas tanah atau hak milik suatu tanah. Asal kata pendaftaran tanah berasal dari bahasa Belanda yaitu Rechts Cadastre yang berarti berkaitan dengan luas, nilai, dan kepemilikan pada suatu tanah. Hak atas tanah ini dikeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai ketentuan kepastian hukum. Pendaftaran tanah dilindungi oleh Negara sebagaimana terdapat pada Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah dan sebagai tertib administrasi dalam bidang pertanahan, selain itu juga sertifikat memiliki nilai ekonomi dan dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah. Hukum tanah di Indonesia menggunakan asas publikasi negatif yang mana telah dijadikan yurisprudensi pada putusan MA No.459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, bahwa mengingat stelsel negatif tentang register pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain. Ada dua dimensi yang berkaitan dengan kepastian suatu hak, yaitu objek dan subjek hak atas tanah.³ Kepastian objek adalah hak yang dilihat melalui kepastian terhadap letak bidang tanah, sedangkan kepastian subjek dapat dilihat

² Ibid, hlm. 156

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 112.

dengan nama pemilik yang terdapat dalam buku tanah. Buku tanah tersebut kemudian menjadi sertifikat yang sebagai alat bukti dengan dilengkapi peta tanah, melalui sertifikat tersebut dapat menjadi pembuktian yang kuat dalam pembuktian fisik maupun yuridis. Dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Kasus pertanahan ada beberapa yang terdapat penerbitan sertifikat palsu oleh kantor pertanahan, pemalsuan sertifikat tanah terjadi karena tidak didasarkan pada hak yang benar, seperti stempel BPN dan pemalsuan dari Pertanahan. Ada empat masalah pokok yang melatarbelakangi terbitnya sertifikat palsu. Pertama, kesalahan memahami, mengenal dan menerapkan posisi kasus terbitnya sertifikat palsu. Kedua, ketidakpahaman tentang lembaga dan pertanahan. Ketiga, terjadi tindakan melegalkan dokumen cacat hukum yang dilakukan oleh orang yang berwenang. Keempat, sistem administrasi pertanahan yang tidak baik sehingga tidak mampu mencegah terbitnya sertifikat ganda. Untuk mencegah terjadinya pemalsuan sertifikat, maka harus dilakukan beberapa hal, yaitu:

1. Pencetakan blanko sertifikat yang baik sehingga sulit dipalsukan
2. Sebelum dilakukan akta pemindahan hak melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap sertifikat atas tanah pada kantor pertanahan setempat
3. Pengamanan arsip dan data pertanahan terutama arsip buku tanah dan gambar situasi/surat ukur,
4. Meningkatkan kecermatan dan ketelitian aparat berwenang yang menerbitkan sertifikat.

Upaya untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pertanahan, sebagaimana data yang diperoleh melalui wawancara dengan Bapak James Wagi, selaku Perangkat Desa Lumpias, Kecamatan Dimembe, mengatakan bahwa kasus sertifikat ganda kerap terjadi khususnya di wilayah pedesaan yang mengakibatkan para pemegang sertifikat tanah saling menuding satu sama lain bahwa sertifikat yang mereka miliki benar adanya, terlepas dari kenyataan bahwa salah satu diantara sertifikat ganda tersebut adalah palsu. Cara untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah yaitu pemegang sertifikat ganda tersebut melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan.⁴

Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa penerbitan sertifikat ganda terhadap kepemilikan atas tanah dan mengidentifikasi factor-faktor yang mempengaruhi penyelesaian sengketa tersebut. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan hukum pertanahan di Indonesia dan membantu meningkatkan kepastian hukum dalam kepemilikan atas tanah. Berdasarkan latar belakang maka penulis tertarik untuk meneliti tentang : studi kasus penerbitan sertifikat ganda atas kepemilikan tanah dan penyelesain oleh pengadilan.

⁴ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Penerbit Arkola, hlm. 26.

Tabel I

Data Sertifikat Ganda Atas Kepemilikan Tanah

No	Letak dan Luas Tanah	Sertifikat Penggugat	Sertifikat Tergugat	Amar Putusan
1	Letak Tanah : Desa Konda I, Kec. Konda, Kab. Konawe Selatan Luas Tanah : seluas 10.112 m ²	Sertipikat Hak Milik No. 00146 Surat Ukur tanggal 08-08-2011, No. 150/HM/ BPN-21.07/ 2011 atas nama Lisnawati	sertipikat hak milik atas tanah No. 00006, Surat Ukur tanggal 23-3-2009 No. 104/Konda Satu/2009 seluas 20.000 m2 atas nama AFANDI WIJAYA (Tergugat III)	Putusan Nomor 02/PDT.G/2013/PN.AdL. <u>DALAM EKSEPSI:</u> - Menyatakan Eksepsi Tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat VI tidak dapat diterima <u>DALAM POKOK PERKARA</u>
			Sertipikat Hak Milik No. 00412, Surat Ukur tanggal 11 Juni 2007 No. 06/Puosu Jaya/2007 luas 10.117 m2	1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian 2. Menyatakan sebahagian dari tanah sengketa yang seluas 10.112 M2 berdasarkan sertifikat Nomor:00146 atas nama LISNAWATI, yang terletak di Desa Konda I, Kec. Konda, Kab. KonseL,dengan batas-batas:
			Sertipikat Hak Milik No. 00419, Surat Ukur tanggal 11 Juni tahun 2007, No. 07/Puosu Jaya/2007.	- Sebelah utara berbatas dengan tanah yang dikuasai NURBAENA - Sebelah timur berbatas dengan tanah yang dikuasai LA BALI ZAKARIAS - Sebelah selatan berbatas dengan jalan raya - Sebelah barat berbatas dengan tanah yang dikuasai HALIK DEPU/RAYMOND FELIX 3. Memerintahkan kepada tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat V dan siapa saja yang menguasai atau mendapat hak daripadanya untuk segera keluar dan mengosongkan sebahagian tanah sengketa yang termuat pada diktum angka 2 tersebut diatas yang telah

				<p>dinyatakan sah sebagai milik penggugat</p> <p>4. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya</p> <p>5. Menghukum tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V, dan tergugat VI untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.4.839.000,-(empat juta delapan ratus tigapuluh Sembilan ribuan rupiah)</p>
				<p>Putusan Nomor 09/PDT/2015/PT. Kdi. Mengadili</p> <p>1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, juga sebagai Terbanding</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terbanding II semula Tergugat II, juga sebagai Pembanding - Terbanding III semula Tergugat III juga sebagai Pembanding - Terbanding IV semula Tergugat IV juga sebagai pembanding <p>Dalam Eksepsi</p> <ul style="list-style-type: none"> - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Andoolo tanggal 21 Nopember 2013 Nomor : 02 Pdt.G/2013/PN.AdI yang dimohonkan banding tersebut <p>Dalam Pokok Perkara</p> <ul style="list-style-type: none"> - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Andoolo tanggal 21 Nopember 2013 Nomor : 02 Pdt.G/2013/PN.AdI yang dimohonkan banding tersebut dengan Mengadili Sendiri

				<ul style="list-style-type: none"> - Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat, juga sebagai Terbanding seluruhnya - Menghukum Pembanding semula Penggugat, juga sebagai Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)
				<p>Nomor putusan; 290/k/pdt/2016 Mengadili</p> <p>1 menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Lisnawati tersebut</p> <p>2 menghukum pemohon kasasi/penggugat/pembanding/pembanding/ Terbanding untuk membayar biaya perkara semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini di tetapkan sejumlah Rp500.000,00(lima ratus ribu Rupiah .)</p>

Sumber : Direktori Putusan Mahkamah Agung, 2025

Berdasarkan uraian tabel diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“studi kasus penerbitan sertifikat ganda atas kepemilikan tanah dan penyelesain oleh pengadilan”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas dan judul yang penulis akan teliti, maka penulis dapat merumuskan permasalahannya, adalah;

1. Mengapa BPN menerbitkan sertifikat ganda atas satu bidang kepemilikan tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap kekuatan mengikat sertifikat Hak Milik?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui alasan BPN menerbitkan sertifikat ganda atas satu bidang kepemilikan tanah.
- b. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap kekuatan mengikat sertifikat Hak Milik

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang cukup berarti sebagai literatur ilmiah yang dapat dijadikan bahan kajian untuk memperkaya pengetahuan dan pemikiran parah insan akademik yang sedang mempelajari ilmu hukum perdata untuk mengetahui **“studi kasus penerbitan sengketa sertifikat ganda atas kepemilikan tanah dan penyelesain oleh pengadilan”**.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman ilmu hukum, khususnya bidang hukum perdata, serta untuk menambah wawasan penulis maupun pembaca pada

bidang ilmu hukum perdata serta merupakan satu syarat dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

D. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dengan judul : "studi kasus penerbitan sengketa sertifikat ganda atas kepemilikan tanah dan penyelesain oleh pengadilan" adalah hasil karya penulis sendiri, penelitian ini tidak berisikan materi yang dipublikasikan atau ditulis oleh orang lain terkecuali bagian tertentu yang menyusun ambil sebagai luar sebagai acuan, hal ini dimaksudkan agar menghindari adanya plagiat atau penjiplakan materi yang pernah ada.

1. Nama : hendrik c nuban
Fakultas : Hukum
Universitas : Kristen Artha Wacana Kupang
Judul Skripsi : deskripsi tentang penyelesaian sengketa tanah oleh badan pertanahan nasional dikabupaten timor tengah selatan.
Rumusan Masalah : mengapa penyelesaian sengketa tanah dikabupaten timor tengah selatan ada yang diselesaikan dengan mediasi dan ada dilanjutkan di pengadilan?
2. Nama : simon la
Fakultas : Hukum
Universitas : Kristen Artha Wacana Kupang
Judul Skripsi : Deskripsi tentang putusan pengadilan dalam sengketa kepemilikan tanah

- Rumusan Masalah : Mengapa pengadilan negeri mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian sedangkan pengadilan tinggi, mahkama agung dan peninjauan kembali menyatakan gugatan tidak dapat diterima dalam sengketa kepemilikan tanah ?
3. Nama : marianus bisik luan
- Fakultas : Huku
- Universitas : Kristen Artha Wacana Kupang
- Judul Skripsi : analisis hukum putusan hakim terhadap alat bukti sertifikat ganda dalam sengketa kepemilikan tanah (STUDI PUTUSAN DI MAHKAMA AGUNG No.3615k/pdt/2015)
- Rumusan masalah : mengapa pengadilan negeri dan mahkama agung mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian sedangkan pengadilan tinggi menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya terhadap alat bukti sertifikat ganda dalam sengketa kepemilikan tanah?
4. Nama : titeddieantho dire
- Fakultas : Hukum
- Universitas : Kristen Artha Wacana Kupang
- Judul Skripsi : Deskripsi tentang putusan hakim dalam perkara perdata sengketa kepemilikan tanah

Rumusan Masalah : mengapa judex factie mengabulkan gugatan penggugat

5. Nama : yunisa megayarti seubelan

Fakultas : Hukum

Universitas : Kristen Artha Wacana Kupang

Judul Skripsi : Disparitas putusan hakim judex facti, judex juris dan peninjauan kembali dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Rumusan Masalah : apa dasar pertimbangan hakim judex facti mengabulkan gugatan penggugat, judex juris menyatakan pengadilan negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara tersebut dan peninjauan kembali menyatakan gugatan tidak dapat diterima?

E. Metode Penelitian

1. Sifat Dan Jenis Penelitian

a) Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis dan menyeluruh mengenai suatu peristiwa atau permasalahan hukum yang diteliti, tanpa melakukan pengujian hipotesis. Dalam konteks skripsi berjudul "*Studi Kasus Penerbitan sengketa Sertifikat Ganda atas Kepemilikan Tanah dan penyelesain oleh pengadilan*", sifat deskriptif ini digunakan untuk menjelaskan secara rinci tentang bagaimana kasus sertifikat ganda terjadi, bagaimana proses penyelesaiannya, serta peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum dalam penanganannya.

b) Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Menurut Soerjono Soekanto "Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian ini disebut juga dengan studi dokumen karena menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori-teori hukum, dan pendapat para ahli hukum."

2. Variabel Penelitian

Dilihat dari topik yang diangkat dalam penelitian ini, maka dalam penelitian ini menempatkan dua variabel penelitian antara lain sebagai berikut:

a) Variabel Bebas

Variabel bebas yaitu faktor yang menjadi pokok permasalahan yang ingin diteliti. Variabel bebas adalah variabel yang memengaruhi atau

menjadi sebab perubahan terhadap variabel lain. Variabel ini berdiri sendiri dan tidak tergantung pada variabel lainnya dalam hubungan yang diteliti. *Variabel bebas dalam penelitian* ini adalah badan pertanahan nasional menerbitkan sertifikat ganda atas satu bidang kepemilikan tanah dan pertimbangan hakim terhadap kekuatan mengikat sertifikat Hak Milik tersebut.⁵

b) Variabel Terikat

Variabel terikat adalah variabel yang dipengaruhi oleh variabel bebas. Variabel ini menjadi akibat atau dampak dari adanya variabel bebas. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah putusan pengadilan tentang penerbitan sengketa sertifikat ganda atas kepemilikan tanah dan penyelesain oleh pengadilan.

3. Jenis Dan Sumber Data

Penelitian hukum normatif (yuridis normatif) Jenis penelitian ini mengkaji hukum sebagai norma tertulis dalam peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum lainnya. Dalam konteks kasus pencabulan sesama jenis pada anak, penelitian ini fokus pada bagaimana hukum mengatur, melindungi, dan menindak kasus tersebut.

a) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan Hukum yang mengikat seperti: peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan. Bahan Hukum Primer dalam putusan ini antara lain sebagai berikut:

1) Peraturan Perundang-undangan

- (a) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.
- (b) Peraturan pemerintah republik indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- (c) Undang-undang nomor 4 tahun 1966 tentang hak tangguangan atas tanah

⁵ Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

(d) Peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah

(e) Peraturan presiden nomor 85 tahun 2012 tentang badan pertanahan nasional

2) Putusan Pengadilan

(a) Nomor : 02/pdt.g/2013/pn.adl.

(b) Nomor : 09/pdt/2015/pt.kdi

(c) Nomor : 290 k/pdt/2016

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jurnal-jurnal ilmiah karya tulis hukum atau pendapat ahli hukum, kasus-kasus hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian.⁶

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus dan ensiklopedia hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini menggunakan studi pustaka. Studi pustaka adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi obyek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, disertasi ensiklopedia, internet, dan jurnal.⁷

5. Teknik Analisis Data

Semua data yang diperoleh baik dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder diolah secara deskriptif. Dengan kata lain analisis kualitatif adalah cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan

⁶ Ibid. hlm 13

⁷ Ibid. hlm 43

konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum atau pandangan penulis sendiri. Maka selanjutnya penulis akan mempelajari, meneliti, serta mengolah data sehingga dapat diambil suatu kesimpulan secara logis kemudian menganalisisnya. Analisis data ini menggunakan metode analisis “Deskriptif Kualitatif”⁸

⁸ Ibid. hlm 61