

## **BAB IV**

### **ANALISIS HUKUM**

#### **A. Alasan BPN Menerbitkan Sertifikat Ganda Atas Satu Bidang Kepemilikan Tanah**

Hasil penelitian setelah ditemukan alasan BPN menerbitkan sertifikat ganda atas suatu bidang tanah yaitu;

##### **1) Kelailain Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Konawe Selatan sebagai tergugat VI dinyatakan telah melakukan kesalahan administratif yang serius dengan menerbitkan beberapa sertifikat hak milik atas bidang tanah yang sama, sehingga terjadi tumpang tindih atau sertifikat ganda. Penggugat, Lisnawati, yang merupakan ahli waris dari Laembo, telah memiliki dasar hukum yang sah atas tanah sengketa berupa Surat Keterangan Kepemilikan/Pengolahan Tanah tahun 1971 dan Sertifikat Hak Milik No. 00146 atas nama dirinya. Namun, BPN tetap menerbitkan sertifikat lain atas nama pihak-pihak ketiga, Sertifikat Hak Milik No. 00006 atas nama Afandi Wijaya dan Sertifikat Hak Milik No. 00412 serta No. 00419 atas nama Suhadi, tanpa melakukan verifikasi menyeluruh terhadap riwayat kepemilikan tanah tersebut. Pengadilan menyatakan tindakan BPN tersebut merupakan bentuk kelalaian administratif dan menyebabkan lahirnya sertifikat yang cacat hukum. sertifikat-sertifikat tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan pembuktian karena objek yang tercantum adalah tanah milik orang lain. Oleh karena itu, penguasaan tanah oleh para tergugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, dan mereka diperintahkan untuk menghentikan penguasaan serta menyerahkan tanah kembali kepada penggugat.

## 2) Administrasi yang tidak lengkap

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Konawe Selatan telah melakukan kelalaian administrasi yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda atas satu bidang tanah. Kelalaian ini meliputi tidak dilakukannya penelitian riwayat kepemilikan tanah secara menyeluruh, tidak adanya verifikasi terhadap dokumen dasar hak milik yang diajukan para tergugat, serta tidak dilakukan pengecekan batas-batas tanah di lapangan secara cermat. Bahkan, beberapa dokumen yang dijadikan dasar permohonan sertifikat oleh para tergugat diduga mengandung data palsu. bentuk pemalsuan yang diungkap dalam persidangan adalah tanda tangan saksi yang dipalsukan dalam dokumen jual beli. Dalam *Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Sebidang Tanah* bertanggal 10 Februari 2002 antara Ivo La Bara dan Frans Delu, disebutkan tiga orang saksi: Suryadi, Halik Depu, dan Kiuslan. Namun, Halik Depu menyatakan tidak pernah menandatangani surat tersebut dan menduga tanda tangannya dipalsukan. Ia menyampaikan keberatan melalui surat keterangan bertanggal 18 Juli 2012. BPN juga tidak memberikan kesempatan kepada pihak ketiga, termasuk penggugat, untuk mengajukan keberatan sebelum menerbitkan sertifikat baru. Akibat dari administrasi yang tidak lengkap ini, sertifikat yang diterbitkan oleh BPN dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian.

## **B. Bagaimana Pertimbangan Hakim Terhadap Kekuatan Mengikat Sertifikat**

### **Hak Milik**

Berdasarkan pertimbangan hukum pengadilan negeri terhadap kekuatan mengikat sertifikat hak milik :

#### **1. Pengugat mampu membuktikan dalil gugatannya.**

Tanah awalnya adalah tanah Negara yang secara fisik diolah oleh Madu (kakek penggugat) sejak tahun 1955 Laembo (ayah penggugat) melanjutkan penguasaan fisik dari tahun 1955, dengan menanam berbagai macam tanaman serta membuat parit batas yang masih terlihat jelas hingga persidangan menunjukkan penguasaan nyata secara dan berkelanjutan setelah meninggalnya Laembo meninggal tahun 1985 ahli waris Lisnawati (penggugat) tetap menguasai dan mengelolah tanah tersebut bahkan mengurus administrasi kepemilikan melalui sk pemilikan tahun 1988 dan sertifikat hak milik tahun 2011. kemudian perusakan tanaman tahun 1993 maupun masuknya pihak tergugat yang memperoleh surat atau sertifikat atas tanah tersebut di nilai sebagai penyerobotan karena tidak disertai bukti pelepasan secara sah sehingga secara *de facto* penguasaan tetap berada pada penggugat dan keluarganya yang menurut asas hukum agraria diakui sebagai dasar hak sah, sedangkan sertifikat atau dokumen milik tergugat dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian.

Penggugat mampu membuktikan sertifikat hak milik No. 00146 Surat Ukur tanggal 08-08-2011, No. 150/ HM/ BPN-21.07/ 2011 seluas 10.112 m<sup>2</sup>, atas nama LISNAWATI, dari asal usul tanah sengketa seluas 10 ha. sedangkan

sertifikat hak milik No. 00006, Surat Ukur tanggal 23-3-2009 No. 104/Konda Satu/2009 seluas 20.000 m<sup>2</sup> atas nama AFANDI WIJAYA (Tergugat III); dan sertifikat No. 00412, Surat Ukur tanggal 11 Juni 2007 No. 06/Puosu Jaya/2007 luas 10.117 m<sup>2</sup>; Sertifikat Hak Milik No. 00419, Surat Ukur tanggal 11 Juni tahun 2007, No. 07/Puosu Jaya/2007. Atas nama SUHADI (tergugat V) tidak memiliki kekuatan pembuktian dan cacat hukum.

Karena bukti P.XI-2 yaitu sertifikat hak milik Nomor: 00146 an. LISNAWATI yang dihubungkan dengan bukti P.XI-1 yaitu Surat Keterangan Notaris tertanggal 3 Juli 2013, maka telah terbukti penggugat sebagai pemegang hak sertifikat hak milik Nomo : 00146/Desa Konda I, Surat Ukur Nomor 2/KONDA SATU/2011 dengan luas 10.112 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah barat berbatasan dengan Halik Depu/Raymond Felix
- sebelah timur berbatasan dengan La Bali Zakarias
- sebelah utara berbatasan dengan Nurbaena
- sebelah selatan berbatasan dengan jalan raya

karena bukti P.XI-2 yaitu sertifikat hak milik Nomor: 00146 an. LISNAWATI adalah bukti autentik dimana selama persidangan tidak ada bukti lain yang diajukan oleh tergugat dan yang mampu membuktikan atau melumpuhkan kekuatan pembuktian yang mengikat dari bukti ini maka majelis hakim berkesimpulan telah terbukti penggugat berhasil membuktikan sebagian dalil gugatannya.

Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 atas nama AFFANDI WIJAYA Desa Konda Satu, Surat Ukur Nomor: 104/konda satu/2009 di anggap cacat karena;

- a) Afandi Wijaya (Tergugat III) memperoleh tanah yang menjadi obyek sertifikat melalui proses jual beli dari Frans Delu (Tergugat II).
- b) Frans Delu sendiri memperoleh tanah tersebut dari Ivo La Bara (Tergugat I berdasarkan suatu Surat Pengalihan Penguasaan Tanah tertanggal 10 Februari 2002.
- c) dari hasil pemeriksaan dan alat bukti yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim menemukan Tergugat I (Ivo La Bara) tidak memiliki dasar hukum yang sah atas tanah tersebut.
- d) seluruh proses jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II lalu kepada Tergugat III dianggap sebagai rangkaian perbuatan hukum yang cacat secara yuridis, karena melibatkan peralihan hak atas tanah yang bukan milik mereka.
- e) Pertimbangan Hukum Majelis Terhadap Sertifikat Tergugat III

karena tanah yang dibeli Tergugat III dari Tergugat II tersebut tak lain adalah tanah yang menjadi obyek jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I, sementara diketahui jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah cacat hukum, maka sudah tentu jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat III pun menjadi cacat hukum.

Sertifikat Hak Milik No. 00412, Surat Ukur tanggal 11 Juni 2007 No. 06/Puosu Jaya/2007 luas 10.117 m<sup>2</sup>; 2.Sertipikat Hak Milik No. 00419, Surat Ukur tanggal 11 Juni tahun 2007, No. 07/Puosu Jaya/2007.di anagap cacat kerena.

a. Penguasaan Tanpa Hak dan Tanpa Izin Pemilik Sah

Tergugat V (Suhadi) menguasai tanah milik Penggugat (Lisnawati) tanpa seizin atau dasar hukum apa pun.

b. Melawan Hukum (Perbuatan Penyerobotan)

Karena tidak ada dasar hak, penguasaan tanah oleh Tergugat V dianggap sebagai perbuatan melawan hukum (PMH).

Menurut Pasal 1365 KUHPdata, perbuatan melawan hukum menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pengembalian haknya dan ganti rugi.

c. Majelis Menyatakan Sertifikat “Cacat Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian”

2. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi

Berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi terhadap kekuatan mengikat sertifikat hak milik

a. karena sertifikat SUHADI dan AFANDI WIJAYA paling berhak sebagai Pemilik objek perkara.

Jika dilihat bukti dari Tergugat III yaitu bukti T.III.1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 tanggal 31 Maret 2009 seluas 20.000 M2 atas nama AFANDI WIJAYA. Surat Ukur Nomor : 104/Konda Satu/2009, adalah Sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat VI yaitu Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mana sertifikat tersebut telah didaftar dalam buku tanah dan merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data juridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Dengan adanya tumpang tindih Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 an. AFANDI WIJAYA dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 an. LISNAWATI

maupun an. SUHADI, maka harus dipastikan siapakah yang paling berhak sebagai pemilik atas tanah terperkara, hal ini dimaksudkan supaya ada kepastian hukum kepada kedua belah pihak sebagai pemilik yang sah menurut hukum.

dalam Undang-Undang Pokok Agraria ada “adagium hukum” yang menyatakan “hak yang paling tua yang diutamakan”. Dengan perkataan lain “Sertifikat yang paling duluan yang sah menurut hukum”.

karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 00412 dan 00419 an. SUHADI diterbitkan pada tanggal 03 Juli 2007 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 an. AFANDI WIJAYA diterbitkan pada tanggal 31 Maret 2009, lebih tua atau lebih duluan diterbitkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 an. LISNAWATI tanggal 28 Desember 2011, maka sudah jelas menurut hukum yang paling berhak sebagai pemilik objek terperkara adalah Tergugat III AFANDI WIJAYA dan Tergugat V SUHADI dan bukanlah Penggugat LISNAWATI, karena Sertifikat Hak Miliknya belakangan diterbitkan oleh Tergugat VI yaitu pada tanggal 28 Desember 2011.

Maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan berkesimpulan Penggugat LISNAWATI tidak dapat membuktikan surat gugatannya. Sedangkan para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya menurut hukum, maka oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

### 3. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung

Berdasarkan pertimbangan hukum Mahkamah Agung terhadap sertifikat hak milik

- a. Jika timbul sertifikat ganda bukti yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.

Selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding menyatakan: bukti P.XI.2 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00146 tanggal 28 Desember 2011 atas nama Lisnawati seluas 10.112 Meter persegi, Surat Ukur Nomor 2/Konda satu/2011 tanggal 8 Agustus 2011. sebagai dasar penunjuk diterbitkannya Sertifikat ini adalah: Surat Pernyataan Waris tanggal 1 Mei 2011 dan Surat Keterangan Pengalihan Hak tanggal 7 Juli 2011 serta dikuatkan Berita Acara Kesepakatan tanggal 7 Februari 2011 yang diketahui oleh Agusalm Siani Gusti, Kepala Desa Konda sebagai alas hak penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00146 atas nama Lisnawati ini tidak didasarkan kepada bukti P.1 dan P.2 sebagai asal usul dimilikinya hak tersebut. Hal ini membuktikan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00146 atas nama Lisnawati tersebut diragukan keabsahannya sebagai hak milik yang kuat dan terpenuhi, sepanjang tidak ada bukti lain untuk menyangkal hak dimaksud seperti hak milik orang lain yang timbul dalam objek perkara tersebut; dasar untuk terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00146 atas nama Lisnawati, terhadap Surat Pernyataan Waris tanggal 1 Mei 2011, Surat Keterangan Pengalihan Hak tanggal 07 Juli 2011 dan Berita Acara Kesepakatan tanggal 7 Februari 2011 yang diketahui oleh Agusalm Siani Gusti, Kepala Desa Konda hanya dijadikan sebagai bukti penunjang terhadap Bukti P.1 dan bukti P.2. Dengan kata lain Bukti P.1 dan P.2 tetap dijadikan sebagai dasar untuk terbitnya sertifikat tersebut; dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding tersebut tidak berpijak pada fakta hukum yang senyatanya



melainkan berdasarkan asumsi belaka. Pertimbangan hukum demikian bertentangan dengan Hukum Acara Perdata sehingga beralasan untuk di batalkan

Alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 27 Mei 2015 dan jawaban memori tanggal 21 September 2015 dan tanggal 22 Juni 2015 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kendari yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Andoolo ternyata Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan.

jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu in casu Sertifikat Hak Milik Nomor 00412 atas nama Suhadi (Tergugat V) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00416 atas nama Afandi Wijaya (Tergugat III) sehingga telah benar Sertifikat Hak Milik Nomor 00146 Lisnawati (Penggugat) tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Kendari dalam perkara ini sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan.