

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS JAMBI  
FAKULTAS HUKUM**

---



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH  
AKIBAT TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No.  
43/Pdt.G/2009/PN Jbi)**

**SKRIPSI**

**Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**MONALISA ULFAH  
NIM. B10016268**

**Pembimbing:**

**Dr. ROSMIDAH, S.H., M.H.  
H. ISRAN IDRIS, S.H., M.H.**

**JAMBI  
2021**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS JAMBI  
FAKULTAS HUKUM**

---

**PERSETUJUAN SKRIPSI**

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : MONALISA ULFAH  
Nomor Induk Mahasiswa : B10016268  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi)

Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal seperti tertera di bawah ini Untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum Universitas Jambi

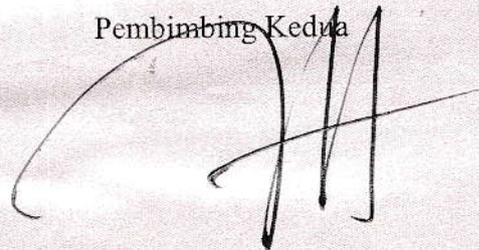
Jambi, Maret 2021

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua



**Dr. ROSMIDAH, S.H., M.H.**  
19640812 199001 2 001



**H. ISRAN IDRIS, S.H., M.H. NIP.**  
NIP. 19610128 198902 1 001

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS JAMBI  
FAKULTAS HUKUM**

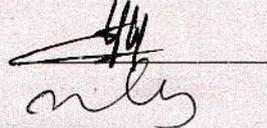
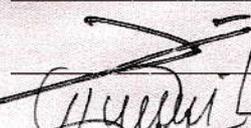
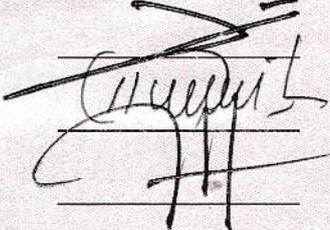
---

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Nama : MONALISA ULFAH  
Nomor Induk Mahasiswa : B10016268  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No.43/Pdt.G/2009/PN Jbi)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum Universitas Jambi, pada tanggal 03 Mei 2021 dan dinyatakan LULUS

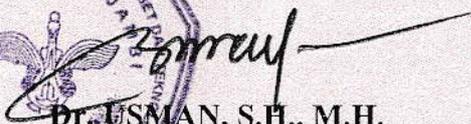
**TIM PENGUJI**

NAMA	JABATAN	TANDA TANGAN
1. Dr. Hj. Yetniwati, S.H., M.H.	Ketua Tim Penguji	
2. Lili Naili Hidayah, S.H., M.Hum.	Sekretaris	
3. Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H.	Penguji Utama	
4. Dr. Rosmidah, S.H., M.H.	Anggota	
5. H. Isran Idris, S.H., M.H.	Anggota	

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Jambi



  
**Dr. USMAN, S.H., M.H.**  
NIP. 196405031990031004

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik sarjana, baik di Universitas Jambi maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jambi, Maret 2021

Yang membuat pernyataan,



**MONALISA ULFAH**  
**NIM. B10016268**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH  
AKIBAT TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No.  
43/Pdt.G/2009/PN Jbi)**

Nama Mahasiswa : **MONALISA ULFAH**  
Nomor Induk Mahasiswa : **B10016268**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi. Perumusan masalah yang diangkat yaitu 1) bagaimana penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi; 2) bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi. Metode yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi disebabkan oleh faktor-faktor, Kantor Pertanahan Kota Jambi berupa kesalahan dalam pengukuran, pejabat tidak memeriksa ada tidaknya sertipikat hak milik atas tanah sebelumnya, kurang teliti memeriksa data fisik dan data yuridis, tidak adanya peta tanah, tidak diterapkannya asas delimitasi kontradiktur dan tidak dilakukannya pengumuman di kantor desa selama 60 hari. Sedangkan untuk para pihak berupa salah menunjuk batas tanah dan domisili salah satu pihak di luar kota; 2) bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi dilakukannya upaya tiap-tiap Kantor Pertanahan harus menyediakan peta pendaftaran tanah; melalui penertiban proses pendaftaran tanah dan melalui penertiban administrasi terkait dengan pertanahan di kelurahan.

**Kata Kunci:** *Perlindungan Hukum, Pemilik Hak Atas Tanah, Sertipikat Ganda.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi)”**.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, terutama kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Helmi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi yang memberikan kemudahan dalam pengurusan izin penelitian guna kelancaran penulisan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Hj. Hafrida, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Kerja Sama dan Sistem Informasi Fakultas Hukum Universitas Jambi, yang telah memberikan izin kepada penulis untuk pengajuan judul skripsi, validasi nilai, dan pencetakan kartu studi mahasiswa (KHS)
3. Ibu Dr. Hj. Muskibah, S.H., M.Hum, dan Ibu Lili Naili Hidayah, S.H., M.H., selaku Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah membantu penulis dari awal pengajuan judul skripsi sampai setelah seminar dan mengurus SK Definitif.

4. Ibu Dr. Hj. Rosmidah, S.H., M.H, dan Bapak Pahlefi, S.H., M.Kn., selaku Pembimbing Utama dan Pembimbing Pembantu yang telah banyak membimbing dan mengarahkan penulis hingga terselesainya penulisan skripsi ini
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan, petunjuk dan arahan bagi penulis dalam masa perkuliahan.
6. Staf karyawan dan karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah banyak membantu penulis dalam bidang keadministrasian.
7. Kepada Bapak/Ibu yang menjadi informan dan responden yang telah bersedia memberikan data dan wawancara guna penelitian skripsi ini.
8. Orang tuaku tercinta Ayahanda dan Ibunda terimakasih atas segala nasehat, bimbingan, cinta dan kasih sayang, serta do'a dan dukungan yang telah diberikan.
9. Serta rekan-rekan penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis, hingga terselesaikannya skripsi ini.

Penulis mengharapkan saran dan kritiknya untuk penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat.

Jambi, Maret 2021

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Kerangka Konseptual .....	8
F. Landasan Teoretis .....	10
G. Metode Penelitian .....	13
H. Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II PERLINDUNGAN HUKUM DAN SENGKETA TANAH</b> .....	<b>16</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	16
B. Tinjauan tentang Hak-Hak Atas Tanah di Indonesia.....	18
C. Sengketa Pertanahan.....	24
D. Pendaftaran Tanah .....	29
E. Sertipikat Ganda .....	32
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH AKIBAT TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI</b> .....	<b>35</b>
A. Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi .....	35
B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Jambi Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Jambi .....	60
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	<b>68</b>
A. Kesimpulan .....	68
B. Saran .....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum tidak didasarkan atas kekuasaan belaka, hal ini mengandung pengertian bahwa negara, termasuk di dalamnya pemerintahan dan lembaga-lembaga negara yang lain dalam melaksanakan tindakan apapun harus dilandasi oleh hukum atau harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Berkaitan dengan konsepsi negara hukum<sup>1</sup> dan sistem negara hukum, menurut Ridwan HR, bahwa:

Pemikiran atau konsepsi manusia merupakan anak zaman yang lahir dan berkembang dalam situasi kesejarahan dengan berbagai pengaruhnya. Pemikiran atau konsepsi manusia tentang negara hukum juga lahir dan berkembang dalam situasi kesejarahan. Oleh karena itu, meskipun konsep negara hukum dianggap sebagai konsep universal, pada tataran implementasi ternyata mempunyai karakteristik beragam. hal ini dikarenakan adanya pengaruh-pengaruh situasi kesejarahan tadi, di samping pengaruh falsafah bangsa, ideologi negara dan lain-lain. Atas dasar itu, secara historis dan praktis, konsep negara hukum muncul dalam berbagai model seperti negara hukum Al-Qur'an dan sunnah atau nomokrasi Islam, negara hukum menurut Eropa kontinental yang dinamakan *rechtsstaat*, negara hukum menurut konsep Anglo Saxon (*rule of law*), konsep *socialist legally* dan konsep negara hukum Pancasila.<sup>2</sup>

Namun yang jelas hukum itu sendiri tidak dapat dipisahkan keterkaitannya dengan kekuasaan, begitu juga dengan keberadaan hukum di Indonesia. Tanpa adanya kekuasaan hukum tersebut akan lumpuh dan tidak

---

<sup>1</sup>Dahlan Thaib, *Implementasi Sistem Ketatanegaraan Menurut UUD 1945*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 1

<sup>2</sup>Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 2.

mempunyai kemampuan untuk dapat digerakkan. Berkaitan dengan hal tersebut menurut Johni Najwan bahwa:

Sebagai suatu negara modern, konstitusi Indonesia dengan tegas telah menggariskan, bahwa salah satu ciri dari sistem pemerintahan Indonesia adalah menganut asas negara hukum dan bukan negara kekuasaan. Berdasarkan ketentuan konstitusi tersebut berarti pemerintah mempunyai kekuasaan yang terbatas dan tidak dibenarkan untuk sewenang-wenang.<sup>3</sup>

Oleh karena itu dalam kaitannya dengan negara hukum, perlu adanya pembangunan hukum yang pada hakekatnya sebagai upaya untuk menegakkan keadilan, kebenaran, dan ketertiban di negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dalam UUD 1945, dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 28 g:

(1) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

Pasal 28 h:

Setiap orang berhak mempunyai Hak Milik pribadi dan Hak Milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Selanjutnya dalam UUPA, dinyatakan antara lain sebagai berikut:

Pasal 4 ayat (2):

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar

---

<sup>3</sup>Johni Najwan, *14 Tahun Reformasi di Indonesia dan Supremasi Hukum Yang Masih Terganjil*, dalam Elita Rahmi, Helmi dan Nopyandri e.d, *Potret Hukum: Kumpulan Pemikiran Menghormati 70 tahun Prof. H. Rozali Abdullah, S.H.*, Total Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 50.

diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan pengertian pada Pasal 4 Ayat (2) tersebut, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>4</sup>

Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus "sertipikat ganda", yaitu sebidang tanah terdaftar terdapat 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertipikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Kota Jambi tidak luput dari permasalahan sengketa tanah. Berdasarkan Laporan Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Jambi telah terjadi beberapa jumlah kasus. Hal ini dapat dilihat berikut:

Tabel

Jumlah sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Jambi  
Dari Tahun 2018-2020

No.	Tahun	Jumlah Sengketa	Penyelesaian
1.	2018	3	2
2.	2019	1	1
3.	2020	2	1

Sumber Data: Kantor Pertanahan Kota Jambi 2020.

<sup>4</sup>Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2007, hlm. 63.

Berdasarkan tabel di atas, dapat dikemukakan bahwa sengketa pertanahan terus terjadi dan jumlahnya fluktuatif setiap tahunnya. hal ini dikarenakan adanya berbagai faktor yang mendasari terjadinya sengketa tersebut.

Salah satu contoh kasus yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi mengenai sengketa sertipikat ganda hak atas tanah yang diajukan oleh sdr. Wely Leman Nirsan tanggal 13 Mei 2019 yang diterima pada Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 05 Agustus 2019, yang mengemukakan bahwa sdr. Wely Leman Nirsan memiliki sebidang tanah seluas 5.922 M<sup>2</sup> dengan bukti kepemilikan melalui Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima gambar situasi Nomor 278/1983 tanggal 09 Maret 1983 terletak di Desa Paal Lima Kecamatan Telanaipura Kota Jambi (sekarang kelurahan Paal Lima Kecamatan Kota Baru Jambi), ternyata atas bidang tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima. Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang dimiliki sdr. Wely Leman Nirsan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jambi nomor W5-U1/18/03/Hk.02/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 perihal keterangan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi telah diajukan banding dengan

Putusan Nomor: 17/Pdt/2010/PT Jbi dan kasasi Putusan Nomor: 2969 K/Pdt/2010.

Berdasarkan Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan “apabila nama pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki Bersama, maka untuk masing-masing hak dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

Bahwa *judex factie* (kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi untuk memeriksa fakta-fakta dan bukti-bukti yang berhubungan dengan perkara yang sedang diadili), hanya menilai bukti surat yang diajukan termohon kasasi tanpa sedikitpun mempertimbangkan apakah bukti-bukti termohon kasasi tersebut didukung dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan. Karena tidak satu orang saksipun yang diajukan oleh termohon kasasi yang mengetahui tentang asal-usul tanah sengketa.

Demikian juga apabila ditinjau dari sisi jumlah para pihak yang bersengketa serta dari proses peradilan yang berhirarkis dan memakan waktu yang lama tersebut maka menunjukkan gejala adanya perbedaan antara harapan (*das sollen*) diterbitkan Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima tidak

menjamin adanya jaminan kepastian hukum terkait sertipikat tersebut karena saat diketahui lokasi tanah yang diklaim tersebut telah sebelumnya memiliki sertipikat juga atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima, telah menganulir (mengeyampingkan) bukti kepemilikan tanah yang mereka miliki kenyataan lapangannya (*das sein*) dalam aspek perlindungan hukum dari penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia.

Adanya kenyataan seperti yang diuraikan di atas membuat penulis merasa tertarik untuk mengetahui lebih jauh mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah di Kota Jambi. Untuk itu penulis akan melakukan penelitian mengenai hal tersebut dan menuangkan hasilnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah seperti yang telah dikemukakan di atas ada beberapa masalah yang akan diangkat di sini, yaitu:

1. Apa sebab terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi dan penyelesaian sengketa pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik

hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi?

### **C. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi dan penyelesaian sengketa pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian adalah:

1. Manfaat secara teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pendapat atau manfaat bagi pengembangan hukum di Indonesia yang berkenaan dengan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi ditinjau dari kerangka hukum yang berlaku di wilayah Negara Republik Indonesia yaitu sesuai ketentuan

UUPA dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai ketentuan hukum yang berlaku di ruang lingkup hukum perdata.

## 2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai sumbangan pemikiran berupa kajian lebih lanjut dalam hal perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi dan sebagai bahan masukan bagi pemegang hak milik tanah maupun pihak yang mempunyai kepentingan.

## E. Kerangka Konseptual

Agar lebih mudah untuk memahami maksud penulis, maka perlu kiranya penulis memberikan definisi atau batasan terhadap konsep-konsep yang terdapat dalam judul skripsi ini, di mana definisi ini berguna bagi penulis sebagai pengantar pada pengertian awal. Adapun konsep-konsep tersebut adalah sebagai berikut:

### 1. Perlindungan hukum

Menurut Philipus M. Hadjon yang mengemukakan:

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Philipus M. Hadjon, *Status Hukum, Perlindungan Hukum*, [support@statushukum.com](mailto:support@statushukum.com), diakses tanggal 20 September 2020.

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa: “perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan”.<sup>6</sup>

Perlindungan hukum yang dimaksud dalam skripsi ini berupa perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum pertanahan.

## 2. Pemilik hak atas tanah

Menurut Kamus Besar Indonesia, pemilik, yaitu: “yang memiliki, yang empunya”.<sup>7</sup> Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>8</sup>

Negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA, yaitu:

---

<sup>6</sup>*Ibid.*

<sup>7</sup>Tim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Depdiknas, Jakarta, 2008, hlm. 915.

<sup>8</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24.

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.

### 3. Sertipikat ganda

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa: “sertipikat ganda diartikan sebagai sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini biasanya disebut pula dengan sertifikat tumpang tindih, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian daripada tanah tersebut”.<sup>9</sup>

Uraian di atas dapat dikemukakan bahwa penulisan ini dimaksudkan untuk membahas segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum yang mengatur mengenai hak dan kewajiban untuk memberikan suatu perlindungan terhadap seseorang yang memiliki hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya dari timbulnya sengketa hak atas tanah di Kota Jambi.

## F. Landasan Teoretis

Sesuai dengan isu hukum yang telah dikemukakan dalam latar belakang, maka landasan teori yang akan penulis gunakan sebagai pisau analisis dalam

---

<sup>9</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 139

penulisan skripsi ini adalah teori perlindungan hukum serta teori kepastian hukum.

## 1. Teori Perlindungan Hukum

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan subyek hukum yang disebut dengan perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Dengan kata lain perlindungan hukum dapat memberikan kepastian, keadilan, keteriban, kedamaian dan kemanfaatan terhadap masyarakat.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan Hukum *Preventif*, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;
- b. Perlindungan Hukum *Represif*, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.<sup>10</sup>

Dalam masalah perlindungan hukum, maka terkait dua pihak yaitu korban sebagai pihak yang harus dilindungi dan pemerintah atau negara sebagai pihak yang memberi perlindungan. Hal ini karena pemerintah atau negaralah yang mempunyai kekuasaan.

## 2. Teori Kepastian Hukum

---

<sup>10</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 5.

Terkait dengan kepastian hukum dikatakan oleh Gustav Radbuch dalam Budi Agus Riswandi yang mengatakan “adanya tiga cita (*idée*) dalam hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum”.<sup>11</sup>

Dikatakan juga oleh Achmad Ali:

Keadilan menuntut agar hukum selalu mengedepankan keadilan, kemanfaatan menuntut agar hukum selalu mengedepankan manfaat, sedangkan kepastian hukum menuntut terutama adanya peraturan hukum. Kepastian hukum dalam artian undang-undang maupun suatu peraturan setelah diperundangkan akan dilaksanakan dengan pasti oleh pemerintah. Kepastian hukum berarti setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi, dan bahwa setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi hukum juga. Dalam perspektif hukum, tema kepastian pada prinsipnya selalu dikaitkan dengan hukum.<sup>12</sup>

Selanjutnya Sudikno Mertokusumo juga mengatakan “menjelaskan, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.<sup>13</sup>

Diungkapkan juga oleh Fence M. Wantu:

Tema kepastian hukum sendiri, secara historis, merupakan tema yang muncul semenjak gagasan tentang pemisahan kekuasaan dinyatakan oleh Montesquieu, bahwa dengan adanya pemisahan kekuasaan, maka tugas penciptaan undang-undang itu ada di tangan pembentuk undang-undang, sedangkan hakim (peradilan) hanya bertugas menyuarkan isi undang-undang.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup>Budi Agus Riswandi, *Aspek Hukum Internet Banking*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 167.

<sup>12</sup>Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk interpretasi undang-undang (legisprudence)*, Jakarta. Kencana Prenada Media Group. 2009, hlm. 79.

<sup>13</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 145.

<sup>14</sup>Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011, hlm. 92-93.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang penulis pergunakan dalam penulisan ini adalah tipe penelitian yuridis empiris. Maksudnya adalah mempelajari peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi).

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Sesuai dengan masalah yang diteliti, maka spesifikasi penelitian yang penulis gunakan adalah metode yang bersifat deskriptif, yaitu dengan menggambarkan atau menjelaskan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi).

### **3. Populasi dan Sampel Penelitian**

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang pernah terlibat sengketa pertanahan yang dilakukan pada tahun 2019 di Kota Jambi yaitu sebanyak 24 (dua puluh empat) kasus, dan dijadikan sampel yaitu sengketa sertipikat ganda hak milik atas tanah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima gambar situasi Nomor 278/1983 tanggal 09 Maret 1983 atas nama sdr. Wely Leman Nirsan. Untuk informan dilakukan wawancara dengan Informan dari pihak Pimpinan Kantor Pertanahan Kota Jambi sebanyak 2 (dua) orang.

#### 4. Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan cara:

##### a. Wawancara

Pengumpulan data melalui wawancara yang telah ditentukan terlebih dahulu dengan memakai pedoman wawancara yang dibuat terlebih dahulu oleh penulis.

##### b. Studi Dokumen

#### 5. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu data yang tersedia baik primer maupun data sekunder yang dikumpulkan. Hasil yang diperoleh ini disajikan dalam bentuk deskriptif menggambarkan sesuatu kenyataan yang terjadi perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi).

### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dari pembahasan skripsi ini, maka perlu kiranya disusun secara sistematis. Adapun sistematika yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah terdiri dari 4 (empat) bab yang secara garis besarnya diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN, Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang masalah yang merupakan titik tolak bagi penulis dalam penulisan skripsi ini, selain itu bab ini juga menguraikan mengenai perumusan

masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, metode penelitian dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

BAB II : PERLINDUNGAN HUKUM DAN SENGKETA PERTANAHAN, Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang tinjauan tentang perlindungan hukum dan sengketa pertanahan.

BAB III : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH AKIBAT TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi), Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi serta penyelesaian sengketa pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi.

BAB IV : PENUTUP, Bab ini merupakan ringkasan dari seluruh uraian sebelumnya yang dimuat dalam beberapa kesimpulan dan diakhiri dengan saran yang diharapkan dapat bermanfaat.

## BAB II

### PERLINDUNGAN HUKUM DAN SENGKETA TANAH

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam Negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di Negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan, sehingga dapat dikatakan bahwa hukum berfungsi sebagai perlindungan atas kepentingan manusia.<sup>15</sup> Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar Mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>16</sup>

Perlindungan hukum adalah suatu upaya yang dilakukan oleh hukum dalam menanggulangi pelanggaran, yang terdiri dari dua jenis, yaitu:

- a. Perlindungan hukum yang bersifat represif, yaitu perlindungan hukum yang dibuat untuk menyelesaikan suatu sengketa.
- b. Perlindungan hukum yang bersifat preventif, yaitu perlindungan hukum yang dibuat dengan tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.<sup>17</sup>

Sebagai bahan perbandingan perlindungan hukum yang bersifat represif dan preventif:

---

<sup>15</sup>Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hlm. 19.

<sup>16</sup>Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, 1993.

<sup>17</sup>Philipus M Hadjon, *Loc. Cit.*

- a. Represif adalah perlindungan hukum yang dilakukan ketika masalah atau sengketa sudah terjadi, represif bertujuan untuk menyelesaikan masalah atau sengketa
- b. Preventif adalah perlindungan hukum yang memberikan kesempatan pada subyek hukum untuk mengemukakan keberatan atau pendapatnya, sebelum ada keputusan yang definitif, preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa atau masalah.

Jika dikaitkan dengan perlindungan hukum, yang dimaksud dengan perlindungan hukum sebagai upaya untuk melindungi hak-hak yang timbul dari dari kewajiban pihak-pihak tertentu. Bentuk perlindungan hukum preventif dalam peraturan perundang-undangan Indonesia.

Mengikuti pandangan Lawrence M. Friedman dalam Teori Sistem Hukum yang menyatakan bahwa yang mempengaruhi bekerjanya hukum dalam masyarakat berkaitan dengan 3 (tiga) hal yaitu:

- a. Substansi hukum

Peraturan-peraturan dan ketentuan mengenai bagaimana institusi-institusi harus berperilaku, meliputi hukum primer yang mengatur tentang tingkah laku dan hukum sekunder yang memberlakukan dan memaksakan hukum primer, berupa norma-norma hukum peraturan perundang-undangan.

- b. Struktur Hukum

Kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum untuk mendukung bekerjanya sistem hukum itu, struktur disini adalah Pemerintah dan Pemerintah Daerah.

c. Budaya Hukum

Budaya hukum yang bersifat internal yaitu moral yang terdiri dari nilai nilai, sikap dan tingkah laku aparat Pemerintah, sedangkan budaya hukum yang bersifat eksternal adalah tingkah laku, moral, sikap sikap masyarakat.<sup>18</sup>

Budaya hukum masyarakat meliputi: tingkat pengetahuan masyarakat mengenai perlindungan hukum itu sendiri, pandangan dan sikap masyarakat mengenai perlindungan hukum tersebut.

Menurut A. Hamid S. Attamimi, asas pembentukan perundang undangan meliputi: asas tujuan yang jelas, asas perlunya pengaturan, asas organ atau lembaga dan muatan materi yang tepat, asas dapatnya dilaksanakan, asas dapatnya dikenali, asas perlakuan yang sama dalam hukum, asas pelaksanaan hukum sesuai keadaan individu.<sup>19</sup>

**B. Tinjauan tentang Hak-Hak Atas Tanah di Indonesia**

Asas-asas yang dikandung dalam UUPA terkandung dalam Pasal 2 Ayat (1) yang merupakan pengejawantahan dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Dinyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara.

Penguasaan tanah oleh negara bukan berarti dimiliki, namun sebagai penguasa tanah, negara hanya memberikan pengaturan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat diberikan pada tanah, peruntukkan, penggunaan dan pemeliharannya serta pengaturan mengenai perbuatan-perbuatan dan hubungan-hubungan hukum yang dapat dilakukan atas tanah-tanah tersebut.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup>M. Khozim, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Bandung, Nusa Media, 2009, hlm. 15-18.

<sup>19</sup>A. Hamid S. Attamimi dalam Maria Farida Indrati S., *Ilmu Perundang-undangan (1) (Jenis, Fungsi dan Materi Muatan)*, Yogyakarta, Kanisius, 2007, hlm. 256.

<sup>20</sup>Indra Ardiansyah, *Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Pengaturan Tanah Terlantar* (Studi Pada Wilayah Cisarua Kabupaten Bogor), Tesis,

Di samping asas menguasai dari negara, UUPA merupakan hukum nasional yang meniadakan dualisme hukum mengenai tanah atau lebih luas mengenai agraria sebagaimana yang dianut oleh hukum agraria pada masa kolonial Belanda, yaitu:

Di mana dalam satu wilayah terdapat beberapa ketentuan hukum yang berlaku bagi tanah, seperti tanah-tanah yang dikuasai warga negara Belanda atau warga negara Eropah pada umumnya tunduk pada ketentuan hukum agraria barat, sedangkan untuk tanah-tanah yang dikuasai warga negara Indonesia berlaku hukum adat. Hal ini disebabkan politik hukum Kolonial Belanda yang membeda-bedakan pemberlakuan hukum didasarkan pada golongan-golongan tertentu.<sup>21</sup>

Terhitung mulai berlakunya UUPA sampai dengan era reformasi saat ini, berbagai permasalahan tanah masih terus berlangsung. Apalagi jika melihat situasi dan kondisi geografis tanah di Indonesia saat ini, telah terjadi ketidak seimbangan antara permintaan akan tanah dengan tanah yang tersedia. Untuk itu diperlukan kebijakan pemerintah yang arif dan bijaksana dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan ini, disamping melakukan *Law Enforcement*.<sup>22</sup>

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Manusia diberikan kepercayaan untuk mengelola dan memelihara fungsi dan kegunaan tanah, sebab manusia diciptakan sebagai makhluk yang sempurna yang memiliki akal pikiran,

---

Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas diponegoro Semarang 2010, hlm. 1.

<sup>21</sup>*Ibid.*

<sup>22</sup>*Ibid.*

sehingga Tuhan YME menundukan alam semesta ini termasuk tanah dibawah penguasaan dan pengelolaan manusia.

Kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia. Peningkatan jumlah penduduk di setiap negara yang sangat pesat telah meningkatkan permintaan akan tanah guna keperluan tempat tinggal dan tempat usaha. Peningkatan permintaan tanah ini tidak diikuti oleh penyediaan tanah. Hal ini dapat dimengerti karena tanah bukan sumber daya yang dapat diperbaharui dengan mudah.

Penawaran tanah yang terbatas bisa habis karena adanya erosi dan abrasi, yang mungkin adalah perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian menjadi non pertanian. Mengingat kenyataan bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan mengingat akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, karena berdasarkan UUD 1945, tanah dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat, hal ini disebutkan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Selanjutnya dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), disebutkan, bahwa: “atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar

dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Hak menguasai negara tersebut, menurut Pasal 2 Ayat (2) UUPA, memberikan wewenang kepada negara untuk tiga hal:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai dari negara seperti ditegaskan dalam Pasal 2 UUPA, maka menurut ketentuan dalam Pasal 4 UUPA yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA, kepada perseorangan atau badan hukum diberikan beberapa macam hak atas tanah.

Hak-hak tersebut di atas dapat dimiliki atau dikuasai oleh warga Negara Indonesia, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pada dasarnya hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dan setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya. Konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum, maka negara berkewajiban memberikan jaminan

kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya.

Pembagian hak-hak atas tanah menurut UUPA ke dalam Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan serta Hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas dan hak-hak yang sifatnya sementara, dimaksudkan untuk memberikan hak atas tanah berdasarkan peruntukannya dan subjek yang memohon hak atas tanah tersebut. Seperti contoh tanah yang dikuasai negara dapat diberikan Hak Guna Usaha, apabila peruntukkan tanah tersebut oleh pemohon hak digunakan untuk pertanian, perikanan atau peternakan, dan tanah Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada orang atau badan hukum yang akan mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya.

Adapun penguasaan hak atas tanah di Indonesia dapat dikemukakan sebagai berikut:

#### 1. Hak Milik

Hak Milik, yang merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun, temurun, yang hanya diberikan kepada warga Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963), yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah di mana tanah terletak. Hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut

hanya yang sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikan hak guna bangunan atau hak pakai.<sup>23</sup>

## 2. Hak Guna Usaha

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja mengemukakan, bahwa: “hak guna usaha adalah hak yang diberikan oleh negara kepada perusahaan pertanian, perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia”.<sup>24</sup>

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi hak guna usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Dalam artian bahwa hak guna usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Jadi, tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.<sup>25</sup>

## 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan, merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini

---

<sup>23</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 61.

<sup>24</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 150.

<sup>25</sup>*Ibid.*

disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat.<sup>26</sup>

#### 4. Hak Pakai

Hak pakai atas tanah sama dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang merupakan hak atas yang bersifat primer. Hak Pakai atas tanah berbeda dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, karena Hak Pakai mempunyai subjek yang terbanyak dibandingkan dengan hak-hak tersebut.<sup>27</sup>

### C. Sengketa Pertanahan

#### 1. Tinjauan Tentang Sengketa Pertanahan

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Konflik adalah percecokan atau perselisihan.

Menurut Rachmadi Usman, bahwa:

Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.<sup>28</sup>

Menurut Suyud Margono, bahwa:

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul

---

<sup>26</sup>*Ibid.*, hlm. 64.

<sup>27</sup>*Ibid.*

<sup>28</sup>Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm 1.

ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.<sup>29</sup>

Sunyoto Usaman dalam Sarjita menggambarkan terjadinya sengketa pertanahan sebagai akibat dari dampak kegiatan industri yang berkaitan erat dengan bentuk hubungan sosial yang terjalin diantara para *stakeholders*: masyarakat, pemerintahan, pihak pengusaha industri, dan instansi-instansi lain (termasuk lembaga swadaya masyarakat dan lembaga keagamaan) yang aktifitasnya terkait langsung dengan ketiganya.<sup>30</sup>

Pada wilayah pedesaan, sengketa terjadi terutama berkaitan dengan sengketa yang obyeknya berupa tanah pertanian. Petani yang karena kemiskinan tidak memiliki tanah untuk digarap, menggarap tanah-tanah kosong atau tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya, petani meminta ganti kerugian. Sengketa juga dapat terjadi karena ketiadaan bukti yuridis formal dalam pembuktian hak penguasaan tanahnya. Faktor kemiskinan menyebabkan petani tidak mendaftarkan hak atas tanahnya sehingga tanah diambil alih oleh pemerintah dan untuk selanjutnya diberi hak-hak baru kepada para pengusaha atau pemilik modal.<sup>31</sup>

Di wilayah perkotaan, sengketa pertanahan juga seringkali terjadi, terutama dipicu oleh masalah peningkatan arus urbanisasi yang tidak terkendali, dimana kota dengan berbagai kegiatan pembangunan, terutama

---

<sup>29</sup>Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 34.

<sup>30</sup>Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm 17.

<sup>31</sup>Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hlm 169.

industri dan infrastruktural, menjadi daya tarik yang kuat dalam menyediakan lapangan kerja dibanding pedesaan. Hal ini menimbulkan masalah-masalah yang berkaitan dengan ketersediaan tanah sebagai lahan perumahan dan pemukiman dengan sangat terbatas di perkotaan.<sup>32</sup>

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik. Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan.

---

<sup>32</sup>*Ibid*, hlm 170.

Tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan secara garis besar dapat dipilah menjadi lima kelompok, yaitu

- a). Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain,
- b). Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform,
- c). Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan,
- d). Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
- e). Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.<sup>33</sup>

Menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah secara umum ada beberapa macam, yaitu

- a). Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak; atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b). Bantahan terhadap suatu alas hak / bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak,
- c). Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang tidak benar,
- d). Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.<sup>34</sup>

Dalam konteks tipologi, BPN membagi sengketa pertanahan dibagi menjadi sengketa penguasaan dan kepemilikan, sengketa prosedur penetapan dan pendaftaran tanah, sengketa batas/letak bidang tanah, sengketa ganti rugi eks tanah partikelir, sengketa tanah ulayat, sengketa tanah obyek landreform, sengketa pengadaan tanah, dan sengketa pelaksanaan putusan.

Pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi mempunyai kelebihan dari segi biaya, waktu, dan pikiran bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan, di samping itu kurangnya kepercayaan atas kemandirian

---

<sup>33</sup>Maria SW Sumardjono dikutip oleh Bachtiar, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi*, bachtiarproperty.com, tanggal akses 20 Januari 2021.

<sup>34</sup>Rusmadi Murad dikutip oleh Bachtiar, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi*, bachtiarproperty.com, tanggal akses 20 Januari 2021.

lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya membuat lembaga pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa.

Mengenai macam-macam sengketa yang ditangani Pengadilan Tata Usaha Negara, dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Sengketa antara Badan Pertanahan Nasional dengan pihak yang memohon agar status tanah dibukukan dapat terjadi. Misalnya apabila tanah yang bersangkutan bukan tanah hak, melainkan berstatus tanah negara:
  - a. Sejak semula memang tanah Negara
  - b. Semula tanah hak tetapi sudah menjadi tanah negara, karena haknya sudah dihapus.
2. Sengketa mengenai hak dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan karena berpendapat bahwa tanah yang bersangkutan bukan berstatus hak milik sebagaimana yang dinyatakan oleh pemohon melainkan hak pakai.
3. Sengketa mengenai siapa pemegang hak dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan atas nama pemohon sebagai pemegang hak bersangkutan karena:
  - a. Tidak ada surat atau dokumen yang dapat membuktikan atau dapat dipakai sebagai petunjuk bahwa pemohon adalah pemegang haknya.
  - b. Ada pihak lain yang juga menyatakan sebagai pemegang haknya.
4. Sengketa mengenai batas tanah dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan sesuai batas-batas tanah yang ditunjuk oleh pemohon, karena sebagian tanah yang bersangkutan diperlukan pemerintah.
5. Sengketa mengenai luas tanah dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan berdasarkan luas tanah yang tercantum dalam pajak bumi/*verponding* Indonesia karena berpegang pada hasil pengukuran kadastral yang telah dilakukan.
6. Sengketa mengenai hak pihak ketiga dapat terjadi apabila BPN menolak mencatat adanya hak pihak ketiga, karena:
  - a. Hak tanggungan (*hipotik/creditverband*) yang ikut hapus dengan hapusnya hak yang dibebaninya.
  - b. Surat kuasa memberikan hak tanggungan (*hipotik/creditverband*).<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup>Elza Syarief, *Op. Cit.*, hlm. 241-242.

#### **D. Pendaftaran Tanah**

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin Kepastian Hukum di bidang Pertanahan, maka oleh Pemerintah Indonesia diadakanlah Kegiatan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah adalah: rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai tujuan pendaftaran tanah, yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pihak Ketiga) termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.  
Yang dimaksudkan dalam hal ini adalah data yang tersaji di Kantor Pertanahan adalah merupakan data yang sama dengan riwayat tanah yang terjadi di masyarakat.

Yang menjadi Objek Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah Negara.

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan:

1. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.  
Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
  - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. Penerbitan sertipikat;
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Pemeliharaan Data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Selanjutnya dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut di atas meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud tersebut diatas untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data Juris yang telah didaftar dalam buku tanah. Hal ini dikarenakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis

kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

#### **E. Sertipikat Ganda**

Sertifikat ganda adalah kejadian sebidang tanah memiliki 2 (dua) sertifikat tanah yang dimiliki oleh 2 (dua) orang yang berbeda.<sup>36</sup> Secara prinsip setiap bidang tanah memiliki posisi yang tunggal di belahan bumi ini. Tidak ada 2 bidang tanah yang memiliki posisi yang sama. Dengan demikian setiap bidang tanah yang telah bersertifikat atau terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya mendapatkan perlindungan terhadap pendaftaran yang sama atas bidang tanah tersebut.

Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN yang akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagaimana 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.<sup>37</sup>

Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta

---

<sup>36</sup>Hadjon M. Philipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 12.

<sup>37</sup>Ali Ahmad Chomazah, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2007, hlm 57.

merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Dalam konteks inilah terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui alat bukti berupa dokumen (sertifikat) yang belum dapat dijamin kepastian hukumnya.

Berdasarkan pendapat di atas maka dapat dikatakan bahwa sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan yang diperoleh baik secara sah ataupun tidak sah yang sewaktu-waktu dapat menimbulkan suatu akibat hukum (sengketa) bagi subjek hak maupun objek hak.

Sertifikat ganda adalah surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan lembaga hukum (BPN) yang terdiri diatas satu objek hak yang bertindih antara satu objek tanah sebagian atau keseluruhan, yang dapat terjadi suatu akibat hukum. Dalam konteks inilah terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui alat bukti berupa dokumen (sertifikat) yang belum dapat dijamin kepastian hukumnya. Sertifikat Ganda ini terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap Kantor Pertanahan dibuat, dan atau digambar situasi/ surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertipikat ganda akan kecil sekali.

Dalam pembahasan definisi mengenai sertifikat ganda sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa yang mendasari sehingga terjadinya sertifikat

ganda adalah akibat dari kesalahan pencatatan pada saat petugas melakukan pengukuran dan perpetaan, adapun hal serupa sebagaimana disebutkan Sugiarto mengatakan bahwa sertifikat ganda adalah sertifikat yang diterbitkan lebih dari satu pada satu bidang tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga mengakibatkan ada kepemilikan bidang tanah hak yang saling bertindih, seluruhnya atau sebagian.<sup>38</sup>

Menurut Ali Achmad Chomzah dalam bukunya, yang tidak termasuk dalam kategori sertifikat ganda yaitu:

- a. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang.
- b. Sertifikat yang diterbitkan, sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
- c. Sertifikat yang diterbitkan, sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan.<sup>39</sup>

Hal tersebut dikarenakan sertifikat-sertifikat yang dimaksud (yang hilang, rusak atau dibatalkan) telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti.

---

<sup>38</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2013, hlm. 96.

<sup>39</sup>Ali Ahmad Chomazah, *Op.cit.*, hlm. 139.

### **BAB III**

#### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH AKIBAT TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi)**

##### **A. Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi**

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan berdasarkan rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Sebagaimana diatur dalam Lampiran kedua Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, maka untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sporadis atau permintaan pihak yang berkepentingan maka harus memenuhi prosedur antara lain ialah: Pendaftaran pertama kali oleh pemohon diawali dengan persiapan pemohon untuk berkas pendaftaran tanah di loket pendaftaran Kantor Pertanahan.

Achmad Zakki mengemukakan:

Adapun formulir-formulir yang harus diisi oleh pemohon berdasarkan informasi dari kantor desa/kelurahan dimana objek tanah berada, antara lain:

- a. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan kota/kabupaten
- b. Surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah
- c. Surat pernyataan telah memasang tanda batas
- d. Surat keterangan riwayat tanah
- e. Surat keterangan tidak dalam sengketa
- f. Surat permohonan penegasan konversi
- g. Kutipan buku letter C desa
- h. Surat pernyataan menerima beda luas dan beda batas

Selain mengisi formulir di atas pemohon juga wajib menyertakan persyaratan lain berupa surat kuasa apabila dikuasakan, identitas diri atau kartu tanda penduduk (KTP) asli dan fotocopy KTP yang dilegalisir sesuai aslinya, Identitas tanah berupa *verponding* Indonesia (Petuk Pajak Bumi atau girik) atau fotocopy letter C yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya oleh kepala desa dan SPPT PBB tahun berjalan.<sup>40</sup>

Berdasarkan syarat-syarat di atas berikut ini penjelasan dari masing-masing poin, yaitu:

Identitas pemohon, berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang menunjukkan nama, alamat, pekerjaan, nomor kartu tanda penduduk dari pemohon yang di fotocopy sesuai keperluan dan dilegalisir sesuai alamat identitas pemohon. Kartu Tanda Penduduk harus yang masih berlaku pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Fotocopy dan legalisir oleh Lurah yang bersangkutan bertujuan untuk menghindari kecurangan dalam proses misalnya pemalsuan identitas. Identitas tanah berupa kutipan letter C diisi pada formulir yang telah disediakan didalam blanko permohonan pengakuan hak oleh lurah di mana tanah yang akan didaftar berada.

Letter C berupa buku besar yang berisi tentang daftar tanah diwilayah atau Kelurahan tertentu yang hanya dikuasai oleh lurah bersangkutan, dokumen Letter C merupakan dokumen rahasia yang tidak sembarang orang boleh memakai ataupun melihat. Dalam hal ini kutipan atau fotocopy letter C harus dilegalisir Lurah berisi tentang jenis tanah, nomor buku letter C, nomor persil, kelas, luas, keterangan serta nama pemilik tanah berdasar buku letter c tersebut.

---

<sup>40</sup>Wawancara dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

Achmad Zakki mengemukakan:

Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan dimana objek tanah yang bersangkutan berada. Di dalam surat permohonan ini pemohon harus mengisi identitas diri dan identitas tanah serta mengisi dalam hal apa permohonan ini diajukan. Surat permohonan ini diajukan beserta lampiran-lampiran yang telah dijelaskan diatas. Surat keterangan riwayat tanah dibuat dan dilegalisir oleh kepala desa atau lurah bersangkutan dengan mengacu pada buku letter C serta informasi dari masyarakat sekitar tentang tanah yang akan disertifikatkan. Berisi tentang asal usul kepemilikan tanah sebelum tahun 1960 dan sesudah tahun 1960 yang menjelaskan tentang nomor buku letter C, nomor Petok D, jenis dan kelas tanah, luas tanah dan tertulis atas nama siapa.<sup>41</sup>

Lebih lanjut Achmad Zakki mengemukakan:

Surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dibuat oleh pemohon pada lembar formulir yang telah disediakan didalam blanko permohonan pengakuan hak berisi tentang identitas pemohon mulai dari Nama Umur, Pekerjaan, Nomor KTP, dan Alamat pemohon serta menjelaskan letak tanah mulai terletak di jalan apa, RT/RW, Desa/Kelurahan mana dan dipergunakan untuk apa. Selain identitas pemohon dan identitas tanah tidak lupa harus mencantumkan batas-batas tanah sebelah utara, sebelah timur, sebelah selatan dan sebelah barat.<sup>42</sup>

Pada surat pernyataan penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah selain tanda tangan pemohon harus menyertakan saksi-saksi sebanyak dua orang beserta tanda tangan saksi pada pojok kiri bawah dan mengetahui kepala desa atau lurah dimana letak tanah yang bersangkutan dan tidak ketinggalan menyertakan materai Rp. 6000. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas oleh pemohon berisi tentang identitas pemohon serta

---

<sup>41</sup>*Wawancara* dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

<sup>42</sup>*Wawancara* dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

identitas tanah serta menyatakan telah memasang tanda batas bidang tanah yang terbuat dari pipa besi / pipa paralon / kayu / tugu beton / tembok / dan lain-lain. dan pada pemasangan tanda batas tersebut tidak ada keberatan dari para pemilik tanah yang berbatasan disertai nama dan tanda tangan atas persetujuan tanda batas tersebut oleh pemilik yang berbatasan lalu ditandatangani juga oleh pemohon dan disertai materai sebesar Rp. 6000.<sup>43</sup>

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan tahun berjalan yang didapat dari kelurahan dimana letak objek pajak berada dan berisi nama serta alamat wajib pajak. SPPT PBB ini dikeluarkan oleh dinas perpajakan melalui kelurahan dan disebar oleh kepala dusun kepada wajib pajak. SPPT PBB ini dikeluarkan pemerintah berdasarkan buku letter C yang ada di kantor desa ataupun kantor kelurahan dimana letak objek pajak berada. Surat Pernyataan bahwa tanah yang dimohon tidak dalam sengketa, tidak pernah dipindah tangankan kepada pihak lain, tidak terkena UU No. 5 Tahun 1960 dan tidak absentee. Berisi keterangan mengenai riwayat tanah berupa hak tanah sebelum tanggal 24-9-1960 dan sesudah tahun 1960, letak tanah dan sebagainya, batas-batas tanah harus menyebutkan batas utara, selatan, timur dan barat, luas tanah serta jenis tanah. Surat pernyataan ini dibuat oleh kepala desa atau lurah dan ditandatangani oleh kepala desa atau lurah yang bersangkutan. Surat Pernyataan menerima beda luas dan beda batas dibuat oleh pemohon dengan menyertakan identitas pemohon dan identitas tanah. Pada surat pernyataan ini pemohon harus mencantumkan luas tanah sebelum

---

<sup>43</sup> *Wawancara* dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

di ukur dan setelah diukur oleh petugas BPN dan menyertakan persetujuan batas bidang tanah tetangga yang bersebelahan lengkap dengan nama dan tanda tangan para tetangga serta tanda tangan pemohon dilengkapi dengan materai.<sup>44</sup>

Setelah formulir-formulir tersebut lengkap terisi maka pemohon mengajukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan di loket II yang telah disediakan untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah setelah Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau kota melalui loket II (Pelayanan penerimaan berkas-berkas permohonan pendaftaran hak). Dari Locket II pemohon akan diarahkan pada loket III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan Badan pertanahan Nasional. Pada loket III yaitu bendahara khusus penerimaan, pemohon diwajibkan untuk membayar biaya-biaya sesuai ketetapan Badan Pertanahan Nasional antara lain:

1. Biaya pendaftaran
2. Biaya pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah
3. Biaya pengukuran
4. Biaya transport pengukuran
5. Biaya panitia A/tim peneliti tanah
6. Biaya transport panitia A.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup>*Wawancara* dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

<sup>45</sup>*Wawancara* dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

Besaran biaya-biaya dipengaruhi oleh letak objek tanah dengan kantor BPN, luas objek tanah serta kelas objek tanah. Setelah pemohon membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Pemohon mendapat bukti pembayaran lalu pemohon dapat menunggu terbitnya sertifikat hak milik tanah dalam tempo sekurang kurangnya 60 hari setelah proses permohonan dan pengukuran tanah selesai diserahkan ke Kantor Pertanahan. Adapun secara rinci daftar isian yang harus dilengkapi sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bab V Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran.

Achmad Zakki mengemukakan:

Sementara pemohon dalam proses menunggu sertifikat tanahnya, proses pendaftaran tanah akan tetap terus berlangsung yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini adalah pihak Badan Pertanahan Nasional mengelola dokumen-dokumen yang pemohon serahkan kepada BPN dan pihak BPN meneliti apakah lengkap dokumen-dokumen tersebut lalu pihak BPN melakukan survey ke lapangan tempat objek berada. Survey ke lapangan tempat objek berada dan pengukuran hanya dapat dilaksanakan apabila berkas pendaftaran telah lengkap dan tidak ada yang ditolak oleh pihak BPN, sehingga dari proses tersebut akan diterbitkan surat tugas kepada petugas pengukuran untuk survey lapangan.<sup>46</sup>

Arsiendy mengemukakan:

---

<sup>46</sup>Wawancara dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

Survey lapangan yang dimaksud dalam hal ini, untuk mengetahui apakah tanah yang hendak didaftarkan oleh pemohon telah pernah terdaftar sebelumnya atau sebelah menyebelahnya telah memiliki hak sehingga sebelum turun ke pelaksanaan pengukuran, data-data pendukung tersebut telah lengkap dan mempersiapkan peralatan pengukuran.<sup>47</sup>

Selanjutnya pihak BPN melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batasbatasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidangbidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Arsiendy mengemukakan:

Dalam penetapan batas-batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>48</sup>

Setelah data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti pemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Berdasarkan kesimpulan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah maka diadakanlah pengumuman bidang tanah di kantor Pertanahan dan Kantor Desa dimana objek tanah yang bersangkutan berada selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut. Apabila diantara 60 hari tersebut

---

<sup>47</sup>Wawancara dengan Arsiendy, Staf Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 18 Januari 2021.

<sup>48</sup>Wawancara dengan Arsiendy, Staf Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 18 Januari 2021.

terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftar maka pihak BPN tidak akan mengeluarkan sertifikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan atau melalui penetapan pengadilan. Sebaliknya apabila selama 60 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak BPN akan melakukan penerbitan sertifikat. Sebelum melakukan penerbitan sertifikat pihak Kantor Pertanahan melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilitan buku tanah dan sertifikat tanah yang akan diterbitkan.

Setelah melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilitan diserahkanlah pada kepala seksi Hak tanah dan pendaftaran tanah untuk pengkoreksian setelah dilakukan pengkoreksian maka hal terakhir adalah tanda tangan kepala kantor Pertanahan dimana letak objek tanah yang bersangkutan berada. Didalam proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat pemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari. Akan tetapi didalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohonon mendaftar sampai dengan sertifikat pemohon jadi adalah 6 bulan – 1 tahun.

Setelah sertifikat selesai maka pemohon akan menerima pemberitahuan dari kantor Pertanahan yang bersangkutan melalui kantor Kelurahan ataupun surat yang ditujukan langsung kepada alamat pemohon sehingga pemohon dapat segera menerima sertifikat tersebut setelah menunjukkan bukti pembayaran di loket IV yakni penyerahan sertifikat.

Berdasarkan rangkaian prosedur tersebut, maka jelaslah sangat penting sebelum pengukuran dilakukan terlebih dahulu ditetapkan batas-batas tanah yang akan diukur, atau pengukuran sebidang tanah harus memenuhi asas “Kontradiktur Delimitasi”. Jika tidak demikian maka semua kelanjutan dari pekerjaan itu akan sia-sia. Pengukuran tidak dapat dilaksanakan, demikian juga pembuatan peta-peta serta pembukuan tanah, lebih-lebih pemberian surat-surat tanda bukti hak tentu tidak akan diperbolehkan. Dengan dijadikannya asas “Kontradiktur Delimitasi” sebagai tahap awal pekerjaan pengukuran, maka setiap pemilik tanah harus lebih dulu memasang tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanahnya. Tanda-tanda batas ini harus disesuaikan dan memenuhi syarat menurut Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, tentang tanda-tanda batas tanah hak dalam Pasal 21 bahwa: “tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.”

Ketentuan secara rinci kemudian dijelaskan dalam Pasal 22 mengenai batas tanah untuk bidang tanah dengan luas tertentu. Dengan dipenuhinya tanda-tanda batas seperti disebutkan di muka dan ditempatkan pada tempat yang sebenarnya dilakukanlah pengukuran. Kemudian Kantor Pertanahan akan menunjukkan luas batas-batas dan letak tanah itu sebagaimana mestinya dan pembuatan peta dan perhitungan luas tanah tersebut sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Gambar Situasi/Surat Ukur yang kemudian

digunakan sebagian dari sertifikat tanah tersebut. Setelah pemasangan tanda-tanda batas, pemohon dan pihak yang berbatasan dengan tanah itu akan mengadakan kesepakatan untuk menetapkan batas tanahnya dihadapan pejabat desa setempat dengan pemasangan tanda-tanda batas. Setelah penetapan tanda batas dan pemasangan tanda batas, pemohon dan pihak yang berbatasan membuat surat keterangan persetujuan penetapan batas. Selanjutnya pemohon mengajukan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan dengan menyertakan surat keterangan persetujuan penetapan batas tersebut. Berdasarkan permohonan ini, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Petanahan Kota memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran obyek tanah yang dimohon. Pada saat petugas ukur akan melakukan pengukuran, pihak-pihak yang berbatasan dan pemohon harus hadir dan menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati.

Ukuran tanda-tanda batas sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1997. Setelah kegiatan pengukuran dan penepatan batas ini selanjutnya pihak yang berbatasan menandatangani lembar isian pendaftaran, yaitu lembar gambar ukur (*veldwerk*) sebagai tanda bukti bahwa asas Kontradiktur Delimitasi dipenuhi pada saat penetapan batas dan pengukuran. Selanjutnya petugas ukur akan membuat gambar/situasi surat ukur atas bidang tanah tersebut sesuai dengan letak, batas-batas dan luas tanah yang telah di ukur.

Hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Jambi, dalam kurun waktu lima tahun terakhir yaitu antara tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 ternyata pernah terjadi kasus penerbitan sertipikat ganda yang salah satunya menjadi objek penelitian skripsi ini yaitu penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima gambar situasi Nomor 278/1983 tanggal 09 Maret 1983 terletak di Desa Paal Lima Kecamatan Telanaipura Kota Jambi (sekarang kelurahan Paal Lima Kecamatan Kota Baru Jambi) seluas seluas 5.922 M<sup>2</sup> atas nama sdr. Wely Leman Nirsan.

Hal ini juga diungkapkan oleh Bp. Achmad Zaki selaku Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi yang menjelaskan bahwa:

Di Kantor Pertanahan Kota Jambi pernah terjadi kasus penerbitan sertipikat ganda yaitu pada tahun 2007 yang lalu dimana posisi Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagai tergugat karena telah menerbitkan sertipikat cacat hukum.<sup>49</sup>

Achmad Zaki selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara menjelaskan bahwa: “berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tumpang tindih sertipikat hak milik tersebut terjadi karena kesalahan sewaktu dilakukan pengukuran di mana pihak pemohon sertipikat salah dalam menunjukkan batas-batas obyek tanah, selain itu juga karena pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi belum pada saat itu belum memiliki peta pendaftaran tanah secara menyeluruh di daerah tersebut”<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup>Wawancara dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

<sup>50</sup>Wawancara dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

Untuk lebih memperjelas faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda, khususnya di Kota Jambi penulis akan melengkapi dari apa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dengan menyajikan kasus adanya sertipikat ganda yang sampai ke pengadilan. Adapun kasus yang diperoleh dari hasil penelitian yang penulis lakukan adalah Putusan Nomor 43/Pdt.G/2009/PN Jbi, bahwa:

Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang dimiliki sdr. Wely Leman Nirsan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jambi nomor W5-U1/18/03/Hk.02/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 perihal keterangan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi telah diajukan banding dengan Putusan Nomor: 17/Pdt/2010/PT Jbi dan kasasi Putusan Nomor: 2969 K/Pdt/2010.

Terkait dengan kasus tersebut, Achmad Zaki selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik, menjelaskan bahwa: “kasus sertipikat ganda tersebut terjadi karena dua faktor yaitu faktor intern dan ekstern. Faktor internnya adalah adanya kesalahan yang dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Jambi di mana pejabat yang bersangkutan tidak memeriksa ada atau tidaknya sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan sebelumnya di atas obyek tanah tersebut sehingga terjadi tumpang tindih. Selain itu pejabat Kantor Pertanahan Kota Jambi juga kurang teliti dalam memeriksa data fisik dan data yuridis atas sebidang tanah tersebut. Sedangkan faktor eksternnya adalah adanya itikad tidak baik dari para pihak yang secara sengaja melakukan kesalahan

penunjukan batas-batas saat pengukuran sehingga terjadi kesalahan letak dan batas obyek pengukuran”.<sup>51</sup>

Sertipikat Ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis maka secara garis besar dapat diketahui faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi yaitu:

1. Kantor Pertanahan Kota Jambi
  - a. Kesalahan dalam pengukuran
  - b. Pejabat tidak memeriksa ada tidaknya sertipikat hak milik atas tanah sebelumnya
  - c. Kurang teliti memeriksa data fisik dan data yuridis
2. Para Pihak
  - a. Salah menunjuk batas tanah
  - b. Domisili salah satu pihak di luar kota

Sertipikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan di daerah perbatasan kota di mana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya. Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

---

<sup>51</sup>Wawancara dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

1. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah;
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia Peta Pendaftaran Tanahnya.
4. Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan.<sup>52</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, dan jika dikaitkan dengan kasus sertipikat ganda yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Jambi maka hanya satu hal yang tidak termasuk dalam faktor penyebab sertipikat ganda yaitu hal yang menyatakan bahwa kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan karena munculnya sertipikat ganda tersebut bermula dari utang-piutang.

Selain itu, faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi yang telah disebutkan penulis di atas juga sesuai dengan beberapa hal yang diungkapkan oleh Achmad Zaki yang berpendapat bahwa terjadinya sertipikat ganda dapat dipengaruhi oleh faktor antara lain:

1. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab di samping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti

---

<sup>52</sup>Wawancara dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.

3. Ketidaktepatan pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan kasus yang pernah terjadi di Kantor Pertanahan Kota Jambi, yaitu dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang dimiliki sdr. Wely Leman Nirsan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jambi nomor W5-U1/18/03/Hk.02/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 perihal keterangan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi telah diajukan banding dengan Putusan Nomor: 17/Pdt/2010/PT Jbi dan kasasi Putusan Nomor: 2969 K/Pdt/2010.

Dasar pertimbangan hakim dalam memutus sengketa kepemilikan hak atas tanah di wilayah Pengadilan Negeri Jambi pada Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2009/PN Jbi, dapat dianalisis dari aspek pertimbangan yuridis, aspek pertimbangan fakta persidangan dan pertimbangan sosiologis, yang dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Aspek yuridis

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan:

- a. Pasal 35 Ayat (1), (3) dan (4) yaitu :

- 1) Ayat (1) “Dalam hal tanah merupakan obyek hak tanggungan atau tanah telah dialihkan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Ayat (2) huruf b dan huruf c, maka dilakukan pemberitahuan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain tersebut”.
- 2) Ayat (3) “Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari”.
- 3) Ayat (4) “Setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) berakhir, Kepala Kantor Pertanahan melanjutkan proses penyelesaian Sengketa dan Konflik, kecuali terdapat sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan atau lembaga penegak hukum lainnya”.

b. Pasal 49 Ayat (1) dan (2) huruf b menyatakan :

- 1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain: menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;

c. Pasal 54 menyatakan:

"Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara untuk melakukan:

- 1) melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
- 2) melakukan paparan, apabila diperlukan; dan
- 3) menyusun dan menyampaikan Laporan Penyelesaian Perkara;

d. Pasal 56 Ayat 1) dan 2) huruf a dan b menyatakan:

- 1) Dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.
- 2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada Ayat (I) meliputi:
  - a) Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan pemberian hak,

pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

b) Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan konversi/penegasan-pengakuan. pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN.

e. Pasal 58 Ayat 1 menyatakan:

Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

## 2. Aspek pertimbangan fakta persidangan

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Tanggal 15 Desember 2009 Nomor 43/Pdt.G/2009/PN.Jbi jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Tanggal 17 Juni 2010 Nomor 17/Pdt/2010/PT.JBI jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2969K/Pdt/2010 Tanggal 29 April 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijdsde) berdasarkan Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jambi Nomor W5-U1/18/03/Hk.02/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 Perihal Keterangan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN.Jbi berdasarkan pertimbangan hakim sebagai berikut:

a. Bahwa dari bukti P-4, yaitu Berita Acara Rekontruksi SHM No.442/Paal Lima tanggal 29 Januari 2008 dan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dalam perkara ini, yang terletak di RT.07, Kelurahan Paal Lima, Kecamatan Kota Baru, Kola Jambi, yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 17

Nopember 2009 dengan dihadiri oleh kedua belah pihak, telah ditemukan fakta bahwa benar yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah sebagaimana tercantum dalam SHM No.442 tersebut, dan tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dimana diatas tanah yang dikuasai Tergugat I s/d V tersebut ada berdiri bangunan rumah, sedangkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat V tersebut masih dalam keadaan kosong”.

- b. Bahwa dan bukti berupa putusan Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Jambi Nomor 17/Pdt.G/1979/PN.Jbi tanggal 17 September 1979 dan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan Tergugat I s/d V tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I s/d V tidaklah dapat membuktikan bahwa tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I s/d V tersebut merupakan bagian dari tanah sengketa dalam putusan Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Jambi No.17/Pdt.G/1979/PN.Jbi tanggal 17 September 1979, sebagaimana yang telah didalilkan oleh Tergugat I s/d Tergugat V sebagai dasar untuk memiliki tanah-tanah tersebut”.
- c. Bahwa selanjutnya dari bukti T.I, yaitu SHM No. 1608 tanggal 15 Oktober 1998, yang diajukan oleh Tergugat I, bukti.III-2, yaitu SHM No.2131 tanggal 26 Pebruari 2002 dan bukti T.III-4, yaitu Buku Tanah SHM No. 1968 tanggal 14 Maret 2001, yang diajukan

oleh tergugat III serta bukti T.VI-1, yaitu Bukti Tanah SHM No. 1967 tanggal 14 Maret 2001, bukti T. VI-3, yaitu Butu Tanah SHM No. 1608 tanggal 15 Oktober 1998, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut juga tidak dapat untuk melumpuhkan SHM No. 442 (bukti P-1) yang telah diajukan oleh Penggugat, karena tanggal pengeluaran atau penerbitan SHM No. 442 (bukti P-1) tersebut ternyata lebih dahulu dari tanggal-tanggal pengeluaran atau penerbitan dari SHM No.1608, SHM No.2131, SHM No. 1968 dan SHM No. 1967 tersebut”.

- d. Bahwa terhadap bukti T.IV-1, yaitu Surat Keterangan Berusaha No.17.Kp.1/1977 tanggal 20 September 1977, yang diajukan oleh Tergugat IV, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut tidak dapat untuk melumpuhkan SHM No.442 (bukti P-1) yang telah diajukan oleh Penggugat, dikarena bukti T.IV-1 tersebut, bukanlah merupakan bukti yang sah uuntuk kepemilikan rumah, tetapi hanya merupakan surat keterangan untuk mengusahakan tanah”.

Bahwa Sdr. Wely Leman Nirsan **sebagai pihak yang dimenangkan**, dimana amar putusannya yang pada intinya menyatakan **"Menyatakan demi hukum tanah seluas 5.922 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 442 adalah hak milik Penggugat dan menyatakan Sertipikat Hak Milik No.1608/Paal Lima, GS No.3759/1998, Luas 974 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No. 1967/Paal**

**Lima, SU No.152/Plm/2002. Luas 493 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No.2131/Paal Lima, SU No.257/Plm/2002, Luas 474 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No.1968/Paal Lima, SU No.153/Plm/2002, Luas 500 M<sup>2</sup>, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat”;**

3. Aspek pertimbangan sosiologis

Bahwa Kantor Pertanahan Kota Jambi telah melaksanakan pemeriksaan lapangan dengan Surat Tugas tanggal 04 September 2019 Nomor 344/ST-15.71/IX/2019 yang dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Perkara Nomor 45/BAHPLP/IX/2019 tanggal 05 September 2019 dengan hasil sebagai berikut:

1. Kondisi fisik di lapangan saat ini terdapat 1 (satu) unit bangunan ramah semi permanen beserta pagar kayu yang mengelilingi rumah yang ditempati oleh Sdr. Auw Ting Hui terletak di sebelah Utara dari Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang tidak dilakukan eksekusi berdasarkan kesediaan dari Sdr. Wely Leman Nirsan selaku Penggugat sesuai dengan Surat Pernyataan Tahun 2016;
2. Bahwa diatas sebagian bidang tanah tersebut berupa tanah kosong dan semak belukar serta terdapat pohon Jambu Biji, pohon Pisang, pohon Kelapa, Pohon Cermai dan Tebu;
3. Bahwa terdapat puing bekas pondasi rumah (beton) yang dieksekusi;
4. Bahwa penguasaan saat ini oleh Sdr. Wely Leman Nirsan dengan dipasang pagar beton disekeliling tanah dimaksud.

Jika dikaitkan dengan tahapan-tahapan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Jambi, maka letak kesalahan Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa di atas adalah pada saat pengukuran dan pemetaan obyek tanah sengketa di mana dalam hal penetapan batas-batas bidang tanah tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang tanahnya berbatasan dengan obyek pengukuran atau setidaknya telah mendapat persetujuan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis khususnya mengenai riwayat tanah tersebut, sehingga menyebabkan cacat hukum administrasi, yaitu adanya kesalahan objek hak. Hal ini melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Oleh karena penerbitan sertipikat objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka sudah sewajarnya sertipikat objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah.

Selanjutnya dalam menguji pokok permasalahan tersebut di atas, yang perlu dipertimbangkan adalah bukti-bukti dan fakta-fakta yang relevan dengan sengketa, dengan mempedomani ketentuan hukum yang terkait sebagai dasar pengujian (*tootsinggrounden*), khususnya yang berhubungan dengan proses pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 serta peraturan pelaksanaan lainnya dan hal yang sangat mendasar yang perlu terlebih dahulu dibuktikan dalam kaitannya dengan sertipikat objek sengketa

adalah dimana letak objek tanah, dengan batas-batas yang disebutkan dalam sertipikat sebagaimana telah disebutkan di atas.

Selanjutnya untuk mencari kebenaran materiel dalam perkara, khususnya untuk membuktikan letak objek tanah yang tersebut dalam sertipikat objek sengketa, dilakukan pemeriksaan/sidang di tempat (*Plaat Opname*) dilokasi tanah yang tersebut dalam sertipikat objek sengketa. Pemeriksaan/sidang setempat tersebut yang juga dihadiri oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Jambi yang melakukan tugas pengukuran saat proses permohonan sertipikat objek sengketa. Dalam kasus ini ditemukan fakta bahwa objek tanah yang tersebut dalam sertipikat objek sengketa berada sama dan atau tumpang tindih dengan lokasi tanah yang tersebut dalam Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima.

Berdasarkan bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima gambar situasi Nomor 278/1983 tanggal 09 Maret 1983 terletak di Desa Paal Lima Kecamatan Telanaipura Kota Jambi (sekarang kelurahan Paal Lima Kecamatan Kota Baru Jambi), telah dapat membuktikan bahwa sdr. Wely Leman Nirsan adalah masih pemilik yang asli atas objek tanah yang juga tercantum dalam sertipikat objek sengketa. Untuk memperkuat fakta hukum tersebut, sebagaimana telah dikemukakan dalam pertimbangan hukum sebelumnya, di persidangan telah didengar keterangan di bawah sumpah dari

petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Jambi yang melakukan pengukuran objek tanah, baik objek tanah yang tersebut dalam sertipikat objek sengketa maupun objek tanah milik sdr. Wely Leman Nirsan yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima yang kemudian keterangan saksi dari BPN tersebut membenarkan dan mengakui bahwa pengukuran objek tanah dalam Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima, lokasinya sama dengan objek tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 442/Paal Lima.

Berdasarkan bukti tersebut, dapat diketahui bahwa Kantor Pertanahan Kota Jambi telah mengakui kekeliruannya dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa, oleh karenanya berdasarkan Pasal 100 UU PTUN, pengakuan Kantor Pertanahan Kota Jambi tersebut merupakan bukti mutlak dan merupakan fakta hukum bahwa Kantor Pertanahan Kota Jambi telah keliru dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa, yang tidak perlu diuji lebih lanjut kebenarannya.

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas dihubungkan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikemukakan bahwa Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa terbukti telah melanggar pasal-pasal .dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, antara lain Bab III, Bagian Keempat, tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 11 dan 12, Bab IV, Bagian Kedua, tentang Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik,

Pasal 14 s/d Pasal 18, Bagian Ketiga tentang Pembuktian Hak dan Pembukuannya, khususnya Pasal 24 yang mengatur tentang Pembuktian Hak Lama, yaitu Kantor Pertanahan Kota Jambi telah tidak cermat dalam memproses permohonan hak dari pihak tergugat,.

Selanjutnya tindakan Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa juga terbukti telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari KKN, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Profesionalitas dan Asas Akuntabilitas, karena tindakan Kantor Pertanahan Kota Jambi di dalam menerbitkan Sertipikat objek sengketa telah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan tanah yang tersebut dalam sertifikat objek sengketa, di samping itu juga telah membuktikan bahwa Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak profesional dalam menjalankan tugasnya, sehingga kemudian produk keputusan yang dikeluarkannya menjadi tidak akuntabel.

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, oleh karena telah terbukti Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa telah melanggar peraturan perundangan-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) UU PTUN, maka cukup alasan hukum untuk menyatakan batal Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi,

pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima yang dijadikan objek dalam sengketa, dan oleh karenanya dapat diperintahkan dan atau diwajibkan terhadap Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk mencabut Sertipikat *in litis*.

Dengan telah dinyatakan batal sertipikat objek sengketa, maka dalil-dalil Kantor Pertanahan Kota Jambi dan Irawan S, Auw Ting Hui dan Doddy Sarwadi tidak terbukti kebenarannya, dan sebaliknya dalil-dalil sdr. Wely Leman Nirsan secara yuridis telah terbukti kebenarannya, dan oleh karenanya gugatan sdr. Wely Leman Nirsan dalam sengketa patut dikabulkan. Dan dengan telah dikabulkannya gugatan sdr. Wely Leman Nirsan, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 110 UU PTUN, Kantor Pertanahan Kota Jambi dan Irawan S, Auw Ting Hui dan Doddy Sarwadi, secara tanggung renteng dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka dapat diketahui faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi, yaitu: Adanya itikad tidak baik dari pemohon Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima; adanya kesalahan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi yaitu dalam hal pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis yang dalam hal ini kesalahan tersebut dalam bentuk kekeliruan pengukuran dan pemetaan obyek;

selain itu, juga dikarenakan belum adanya peta pendaftaran tanah secara menyeluruh di daerah obyek tanah tersebut; dan yang terakhir adalah karena domisili salah satu atau beberapa pihak yang berkepentingan berada di luar kota.

**B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis Sebagai Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi, Achmad Zaki selaku Kepala Seksi sengketa, Konflik, dan Perkara menjelaskan bahwa ada beberapa upaya konkret yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi, yaitu:

1. Dengan melakukan program komputerisasi peta pendaftaran tanah sehingga dari program tersebut dapat diketahui bidang-bidang tanah yang sudah bersertipikat. Akan tetapi, program tersebut saat ini masih terkendala biaya yang mahal sehingga pelaksanaannya baru bisa dilakukan secara bertahap desa demi desa;
2. Melalui penertiban proses pendaftaran tanah yang diantaranya adalah dengan sebisa mungkin penunjukan batas dilakukan oleh pihak yang bersangkutan dengan menyertakan para pihak yang tanahnya berbatasan dengan tanah obyek pengukuran. Selain itu, yang terpenting adalah pada saat proses pengumpulan dan penelitian data yuridis dan data fisik bidang

tanah harus benar-benar diteliti kebenarannya terutama mengenai riwayat tanahnya. Sehingga tidak terjadi kesalahan dalam hal data fisik dan data yuridis tanah. Setelah itu mengenai data fisik dan data yuridis tanah harus diumumkan kepada masyarakat di Kantor Pertanahan dan Kantor Kelurahan letak tanah yang bersangkutan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan dan hendaknya, pengumuman juga dilakukan melalui media massa sehingga bisa menjangkau para pihak yang berdomisili di luar kota. Sehingga jika terjadi keberatan atas data fisik dan atau data yuridis atas tanah dapat diselesaikan sedini mungkin;

3. Melalui penertiban administrasi desa yang berkaitan dengan informasi tanah

Selain itu, Sulestari selaku PPAT/Notaris di Kota Jambi juga menjelaskan bahwa: “untuk mencegah terjadinya penerbitan sertipikat ganda di kemudian hari adalah dengan menjalankan proses penerbitan sertipikat sesuai dengan yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terutama dalam hal pengumpulan data fisik dan data yuridis tanah karena seringkali sengketa pertanahan terjadi karena terjadi kesalahan dalam hal batas-batas tanah. Salah satunya adalah dengan penetapan batas-batas tanah harus benar-benar disetujui oleh para pihak yang tanahnya berbatasan”.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup>Wawancara dengan Sulestari, Notaris/PPAT Kota Jambi, tanggal 16 Januari 2021.

Berdasarkan data-data yang diperoleh oleh penulis di atas, maka dapat diketahui bagaimana upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk mencegah terjadinya penerbitan sertipikat ganda di kemudian hari yaitu dengan mengadakan program komputerisasi peta pendaftaran tanah yang dilakukan secara bertahap; kemudian juga dengan melakukan penertiban dalam hal proses pendaftaran tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; selain itu juga dengan mengupayakan penertiban administrasi di kelurahan terkait dengan informasi tentang tanah di setiap kelurahan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor pertanahan Kota Jambi mekanisme penanganan sengketa pertanahan penyelesaiannya diselenggarakan melalui instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melalui Pengadilan. Begitu juga yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi, seperti yang diungkapkan oleh Achmad Zaki selaku Kepala Seksi sengketa, Konflik, yang menjelaskan bahwa: “Kantor Pertanahan Kota Jambi selalu berupaya menyelesaikan sengketa sertipikat hak atas tanah melalui jalan musyawarah terlebih dahulu yang dalam hal ini terwujud dalam suatu upaya yang disebut dengan mediasi. Dan jika jalan mediasi tidak menemui penyelesaiannya maka akan diupayakan melalui jalur Peradilan”.<sup>54</sup>

Berikut mekanisme penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi.

#### 1. Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>54</sup>Wawancara dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara struktural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada BPN, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Jambi, dilakukan melalui langkah-langkah:

1). Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, di mana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Dari sengketa sertipikat ganda yang terjadi di kantor Pertanahan Kota Jambi Achmad Zaki, selaku Kepala Seksi sengketa, Konflik, dan Perkara menerangkan bahwa yang melakukan pengaduan pertama kali adalah dari pihak sdr. Wely Leman Nirsan.<sup>55</sup>

2). Penelitian dan pengumpulan data

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik

---

<sup>55</sup>Wawancara dengan Achmad Zakki, Kasi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi, tanggal 14 Januari 2021.

mengenai penguasaannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

### 3). Pencegahan (mutasi)

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

### 4). Musyawarah

Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak instansi/Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

### 5). Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN.

Berdasarkan kasus yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Jambi, yaitu dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jambi Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2009/PN Jbi yang sebelumnya pihak sdr. Wely Leman Nirsan juga telah melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Jambi yang telah terdaftar, ternyata sengketa tidak bisa terselesaikan melalui musyawarah. Dengan

demikian akan diselesaikan melalui Pengadilan. Hal ini terlihat dari upaya yang dilakukan oleh sdr. Wely Leman Nirsan dengan mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

## 2. Penyelesaian Melalui Peradilan

Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan. Sementara menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berpekara maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*).

Seperti yang diketahui bahwa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat

membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah Pengadilan. Hal itu juga dicantumkan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Terhadap sertipikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka Badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut. Dalam hal ini, atas kasus sertipikat ganda yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Jambi telah ada surat Penetapan dari PTUN Jambi. Yang kemudian akan ditindaklanjuti dengan permohonan pembatalan sertipikat atas tanah tersebut.

Achmad Zaki selaku Kepala Seksi sengketa, Konflik, menjelaskan bahwa: setelah ada keputusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akan ditindaklanjuti dengan permohonan pembatalan sertipikat yang dinyatakan cacat hukum yang kemudian Kepala Badan Pertanahan Nasional akan memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk:

1. Mencatat batalnya Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima pada Buku Tanah dan Daftar-Daftar Umum lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah serta mematikan Buku Tanah yang bersangkutan.
2. Menarik kembali dari peredaran Sertipikat atas nama Irawan S, Sertipikat Hak Milik Nomor 1608/Paal Lima, Auw Ting Hui sertipikat Hak Milik

Nomor 1967/Paal Lima dan Doddy Sarwadi, pemegang sertipikat hak milik Nomor 2131/Paal Lima dan Sertipikat hak milik Nomor 1968/Paal Lima tersebut dan apabila penarikan sertipikat tersebut tidak dapat dilaksanakan agar diumumkan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) surat kabar harian yang beredar secara umum di Kota Jambi.

Berdasarkan data-data yang diperoleh oleh penulis di atas, maka dapat diketahui bagaimana penyelesaian terkait dengan kasus sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi yaitu melalui jalur peradilan. Hal ini dikarenakan upaya yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi melalui musyawarah tidak berhasil. Dan setelah ada keputusan dari pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka akan dilakukan pembatalan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi terhadap sertipikat yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dan analisa yang dilakukan dalam Bab 3, maka penulis menarik simpulan sebagai berikut:

1. Terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi disebabkan oleh faktor-faktor, sebagai berikut:
  - a. Kantor Pertanahan Kota Jambi
    - 1) Kesalahan dalam pengukuran
    - 2) Pejabat tidak memeriksa ada tidaknya sertipikat hak milik atas tanah sebelumnya
    - 3) Kurang teliti memeriksa data fisik dan data yuridis
    - 4) Tidak adanya peta tanah
    - 5) Tidak diterapkannya asas deliminasi kontradiktur
    - 6) Tidak dilakukannya pengumuman di kantor desa selama 60 hari
  - b. Para Pihak
    - 1) Salah menunjuk batas tanah
    - 2) Domisili salah satu pihak di luar kota
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Jambi dilakukannya upaya:
  - 1) Tiap-tiap Kantor Pertanahan harus menyediakan peta pendaftaran tanah;

2) Melalui penertiban proses pendaftaran tanah;

3) Melalui penertiban administrasi terkait dengan pertanahan di kelurahan.

## **B. Saran**

Saran dari Penulis untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda di kemudian hari antara lain:

1. Hendaknya ada peta pendaftaran yang lengkap dan administrasi pertanahan yang tertib di setiap Kantor Pertanahan Kota Jambi, sehingga adanya Cacat Hukum Administratif seperti kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin.
2. Hendaknya ada itikad baik dari pemohon dalam hal penunjukan letak dan batas tanah dan harus adanya penerapan asas *contradictoir delimitatie*.
3. Diharapkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi mengadakan pembinaan dan pelatihan terhadap karyawannya agar tidak terjadi penerbitan sertipikat yang Cacat Hukum Administratif, misalnya kesalahan prosedur dan kesalahan penerapan peraturan perundangundangan.
4. Hendaknya pengumuman terkait data fisik dan data yuridis tanah juga dilakukan melalui media massa sehingga dapat menjangkau para pihak yang berdomisili di luar kota Jambi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Bahder Johan Nasution. *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- ..... *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. CV. Mandar Maju. Bandung, 2008.
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2007.
- Dasril Radjab. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Rineka Cipta, Jambi, 2005.
- Elita Rahmi. *Hukum Pertanahan dalam Sistem Hukum Indonesia*. Unpad Press, Bandung, 2011.
- Elza Syarief. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana. Jakarta, 2008.
- Soerjono Soekanto. *Tata Cara Penyusunan Karya Tulis Ilmiah Bidang Hukum*. Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- Soedharyo Soimin. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Sinar Grafika. Jakarta, 1995.
- Soetomo. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981.
- Tim Penyusun. *Buku Panduan Fakultas Hukum Universitas Jambi Tahun Akademis 2009/2010*. Fakultas Hukum Universitas Jambi, Jambi, 2009.

### B. Karya Ilmiah/Tesis

- Rosmidah, Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Inovatif. Jurnal Ilmu Hukum* Vol 6 No 2 (2013): Inovatif.

### **C. Kamus**

Sударsono. *Kamus Hukum*. PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2005.

Tim Penyusun Kamus. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 1991.

### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.