

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.⁴⁰

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.

⁴⁰Wawancara 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.⁴¹

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.⁴²

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

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

⁴²*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. 6000.⁴³

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

⁴³Wawancara 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.⁴⁴

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 Loker 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 ketentuan 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.⁴⁵

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

⁴⁵*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.⁴⁶

Arsiendy mengemukakan:

⁴⁶Wawancara 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.⁴⁷

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.⁴⁸

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

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

⁴⁸Wawancara 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 M² 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.⁴⁹

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”⁵⁰.

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

⁵⁰Wawancara 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”.⁵¹

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:

⁵¹Wawancara 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 sertifikat 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 sertifikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan.⁵²

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

Selain itu, faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat 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 sertifikat 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

⁵²Wawancara 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 sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan 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 (1) 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, dikarenakan bukti T.IV-1 tersebut, bukanlah merupakan bukti yang sah untuk 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 M² 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 M², Sertipikat Hak Milik No. 1967/Paal**

Lima, SU No.152/Plm/2002. Luas 493 M², Sertipikat Hak Milik No.2131/Paal Lima, SU No.257/Plm/2002, Luas 474 M², Sertipikat Hak Milik No.1968/Paal Lima, SU No.153/Plm/2002, Luas 500 M², 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 (*toetsinggronden*), 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 sertifikat sebagaimana telah disebutkan di atas.

Selanjutnya untuk mencari kebenaran materiel dalam perkara, khususnya untuk membuktikan letak objek tanah yang tersebut dalam sertifikat objek sengketa, dilakukan pemeriksaan/sidang di tempat (*Plaat Opname*) dilokasi tanah yang tersebut dalam sertifikat 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 sertifikat objek sengketa. Dalam kasus ini ditemukan fakta bahwa objek tanah yang tersebut dalam sertifikat 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 sertifikat 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 rnemproses permohonan hak dari pihak tergugat,.

Selanjutnya tindakan Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam menerbitkan sertipikat 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 sertipikat 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 sertipikat 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”.⁵³

⁵³Wawancara 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”.⁵⁴

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

1. Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional

⁵⁴Wawancara 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 sertifikat 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.⁵⁵

2). Penelitian dan pengumpulan data

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

⁵⁵Wawancara 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.