

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan yang bergantung pada kesuburan lahannya untuk keperluan pertanian. Masyarakat mempunyai hak dan tanggung jawab atas pemanfaatan tanah untuk menjamin terpeliharanya kehidupan dan terpeliharanya stabilitas keamanan nasional. Masyarakat mempunyai hak dan tanggung jawab tertentu dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah, sebagaimana diatur dalam undang-undang, yaitu Undang-undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945).

Hak atas tanah merupakan hak dasar yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan masyarakat. Meski demikian, negara juga bertanggung jawab untuk memastikan terpenuhinya kewajiban hukum dan memberikan kejelasan mengenai hak atas tanah.¹

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA), tanah diartikan sebagai berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang perseorangan, baik sendiri maupun tidak, bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum. Hal ini didasarkan pada hak menguasai negara, sebagaimana tercantum dalam Pasal 2. Lebih lanjut, Pasal 4 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang

¹Prasetyo Aryo Dewandaru, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Gan da di Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Notarius*, Volume 13 Nomor 1, 2020, hal. 155.

untuk menggunakan tanah tersebut, serta hak untuk menguasai tanah tersebut. badan bumi dan air serta ruang di atasnya, untuk keperluan yang berkaitan langsung dengan peruntukan tanah dalam batas yang ditentukan oleh undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi.²

Sudah menjadi rahasia umum bahwa UUPA merupakan landasan hukum pertanahan. Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur bahwa pemerintah bertanggung jawab menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah, guna memberikan kepastian hukum. Pasal ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan di Indonesia untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik dengan menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan.³ Untuk mengatasi hal tersebut di atas, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberlakukan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Perubahan ini diperlukan karena peraturan sebelumnya sudah tidak berlaku lagi dengan keadaan saat ini. Aturan baru, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, fokus pada hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

Kajian penulis fokus pada permasalahan “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Kepemilikan Tanah Dalam Menghadapi Penerbitan Sertifikat Berganda (Studi Keputusan Nomor 38/G/2021/PTUN.Bdg).” Penulis sudah pernah melakukan penelitian mengenai permasalahan ini, namun sudut

²Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal. 111.

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 65

pandang penelitiannya berbeda. Untuk mencegah plagiarisme dan duplikasi data, penulis secara tegas menguraikan perbedaan antara penelitian sendiri dan penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Tamami Dirga Jeis menulis tesis berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Berganda yang Diterbitkan Kantor Pertanahan Nasional dalam Satu Objek (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)” sebagai bagian dari Program Magister Kenotariatan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Tahun 2021.

Permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah dampak hukum dari memiliki beberapa sertifikat hak atas tanah atas properti yang sama, serta perlindungan hukum yang tersedia bagi pemegang sertifikat tersebut.

Bagaimana analisis putusan MA dalam Perkara Nomor 1820 K/Pdt/2017?

Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017 ditetapkan bahwa Ibu Yuni Yuanita (penggugat) adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang didukung dengan sertifikat buku tanah sebagai bukti haknya. Desa Pananjung berganti nama menjadi Desa Pangandaran dan kini ditetapkan menjadi Hak Milik Nomor 535. Hal ini juga dikaitkan dengan Gambar Situasi (GS) Nomor 1452, sejak tahun 1980. Pada tanggal 7 Oktober 1980, blok Prapat mempunyai luas 525 persegi meter. Penggugat dalam perkara ini tidak berkenan dengan diterbitkannya sertifikat hak milik baru atas nama Tuan Tommy Adi Permana Turmawan, dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 739/Desa Pangandaran, tanggal 16 Desember 1994, Gambaran Situasi (GS) Nomor 6138/1994. Nyonya Ny.

percaya bahwa hak-haknya diabaikan. Yuni Yuanita selaku penggugat memulai proses hukum di Pengadilan Negeri Ciamis terhadap Bapak Tommy Adi Permana Turmawan yang menjadi tergugat dalam perkara ini. Pengadilan Negeri Ciamis menolak gugatan penggugat, sehingga Ny. Yuni Yuanita (penggugat) mengajukan keberatan dengan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung. Dalam putusannya, Pengadilan Tinggi Bandung menerima permohonan kasasi penggugat dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ciamis (Nomor Perkara 16/Pdt.G/2015/PN.Cms, tanggal 10 Maret 2016). Mahkamah Agung menolak kasus Bapak Tommy Adi Permana Turmawan karena kurangnya bukti kuat, tidak adanya fakta hukum, dan kegagalan untuk mematuhi peraturan dan ketentuan terkait. Oleh karena itu, tuntutan tersebut dianggap tidak berdasar.

Temuan tesis ini menunjukkan bahwa penerbitan beberapa sertifikat hak atas tanah atas tanah yang sama, karena kecerobohan, ketidaktelitian, dan kelalaian kepala kantor pertanahan, mempunyai akibat hukum. Akibat utamanya adalah terciptanya ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan hak milik. Untuk melemahkan kedudukan akta dan memungkinkan pengadilan membatalkan akta ganda, maka perlu dilakukan penguasaan atas harta benda itu. Akibat selanjutnya dari tindakan ini adalah pencabutan sertifikat. Pemegang sertifikat hak atas tanah, khususnya penggugat, diberikan perlindungan hukum berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, serta Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38

ayat (2) UUPA. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kuat atas hak-hak mereka. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017 mengungkapkan bahwa pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 535 di Desa Pananjung, kini Desa Pangandaran, yang sebelumnya dimiliki oleh Yuni Yuanita dan dialihkan kepada Tuan Tommy Adi Permana Turmawan, menunjukkan bahwa belum tercapainya kepastian dan perlindungan hukum secara utuh bagi pemegang sertifikat hak atas tanah.

Untuk memitigasi terjadinya duplikat sertifikat, optimalisasi administrasi pertanahan dan proses pembuatan peta pertanahan perlu dilakukan. Dengan menggunakan peta topografi dan menerapkan praktik administrasi pertanahan yang efektif, ketidakakuratan penempatan dan batas wilayah dapat dideteksi. Sertifikat duplikat harus dibatalkan setelah gugatan selesai. Pendaftaran tanah harus menggunakan metode publikasi positif untuk memastikan bahwa pemegang hak atas tanah diberikan perlindungan yang lengkap dan tidak tertandingi atas kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Mengingat tingginya volume kasus perselisihan di sektor pertanahan dan seringnya terjadi kesalahan dalam otoritas yang bertanggung jawab untuk menyelesaikannya, termasuk contoh-contoh hasil yang bertentangan, maka disarankan untuk mengkaji rekomendasi yang diajukan oleh para ahli di bidang pertanahan untuk membentuk pengadilan khusus. khusus didedikasikan untuk menangani permasalahan terkait pertanahan. Hakim yang bertugas menyelesaikan sengketa pertanahan

memiliki pemahaman yang komprehensif mengenai UUPA dan peraturan terkait lainnya yang berkaitan dengan pertanahan.

2. Tesis Kiki Rizki yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Tanah dengan Penerbitan Sertifikat Berganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum (Analisis Putusan Nomor: 85K/TUN/2015)” ditulis sebagai syarat selesainya Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Bandung Tahun 2020.

Permasalahan yang diangkat dalam kajian tesis ini adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat kepemilikan tanah ketika banyak sertifikat diterbitkan, dengan fokus pada kepastian kejelasan hukum. Apa tujuan PPAT mencegah duplikasi sertifikasi dan apa tanggung jawab PPAT sebagai pejabat pemerintah?

Perkara Putusan Nomor: 85K/TUN/2015 ini bermula dari kelalaian Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) Jakarta Utara dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.4298/Ancol pada tanggal 4 September 2015 beserta Surat Ukur No.00077/ Ancol/2015. Pada tanggal 29 Juni 2015 telah didaftarkan tanah seluas 3.550 meter persegi atas nama Uswatun Hasanah. Pendaftaran tersebut didasarkan pada bukti-bukti yang nyata dan peta bidang tanah milik Tergugat yang dengan jelas menunjukkan adanya barang yang bersangkutan di atas tanah. Kontroversi Sebelumnya, Sertifikat Hak Milik No. 1490/Ancol diberikan pada tanggal 5 Februari 1986. Perkara No. 4201/1985 Pada tanggal 5 Februari 1986, Penggugat yaitu Hajjah Sutiah, Hajjah Titi Sutidjah, Hajjah Tini Suparti, dan Haji Tatang Sudjati Jusup,

memiliki tanah seluas 6.580 meter persegi. Namun Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik (No.4298/Ancol) dan Surat Ukur (No.00077/Ancol/2015) atas sebidang tanah seluas 3.550 meter persegi atas nama Uswatun Hasanah. Hal ini mengakibatkan tumpang tindih atau banyaknya sertifikat untuk lokasi atau tanah yang sama. Perbuatan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat tersebut patut dipertanyakan.

Temuan penelitian dalam tesis ini menunjukkan bahwa dalam hal penerbitan sertifikat ganda, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut: (a) Pemegang hak yang disebut penggugat diberikan perlindungan hukum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Ketentuan ini menganggap dokumen yang membuktikan hak sebagai alat bukti yang kuat. (b) Namun demikian, pemegang hak atas tanah yang disengketakan tidak mendapat perlindungan hukum setelah diambil keputusan pencabutan sertifikat tanah. Hal ini disebabkan masih menganutnya sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dikenal dengan sistem publikasi negatif (tidak mutlak) yang mengandung unsur positif. PPAT berperan penting dalam pelaksanaan Sertifikasi Tanah Hak Milik dengan menyediakan data hukum mengenai perubahan pelaksanaan pendaftaran tanah. PPAT mematuhi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 6 dan 42, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 khususnya Pasal 2 dalam melaksanakan tanggung jawabnya.

3. Vika Mega Hardhani dalam rangka perkuliahan Program Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang tahun 2019 menyampaikan skripsi dengan judul “Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan Terhadap Penerbitan Akta Berganda: Studi Kasus Putusan Nomor 67/G/2017/PTUN.Smg.”

Hal yang menyebabkan terjadinya duplikat ijazah pada perkara Nomor 67/G/2017/PTUN.Smg menjadi permasalahan yang diangkat dalam penyelidikan skripsi ini. Selanjutnya, dalam perkara Nomor 67/G/2017/PTUN.Smg, apa peran kepala kantor pertanahan dalam penerbitan dua sertifikat tersebut?

Perkara ini adalah Putusan Nomor 67/G/2017/PTUN.Smg, dimana Ibu Anik Rahmawati selaku Penggugat merupakan pemilik dua bidang tanah yang terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang. Kavling pertama memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep, dengan Surat Ukur Nomor 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994, seluas 9.157 M², dan yang kedua adalah pemilik kavling tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep, dengan Surat Ukur Nomor 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992, seluas 5.077 M², diterbitkan pada tanggal 1 Desember 1994. Keduanya terdaftar atas nama Ibu Rahmawati.

Pelapor mendeteksi adanya pengerukan besar-besaran yang digerakkan oleh ekskavator; kemudian diketahui bahwa pekerjaan ini dilakukan oleh PT. Sunindo Property Jaya, yang bergerak di pasar real estat Citra Sun Graden. Penggugat mengetahui bahwa PT. Sunindo Property Jaya juga telah melakukan pembangunan, pembangunan, dan pemasangan baliho

di kedua bidang tanahnya selain melakukan pengerukan. Setelah melakukan penyelidikan, penggugat mengetahui bahwa PT. Sunindo Property Jaya diberi wewenang untuk melakukan pengerukan karena memiliki dua sertifikat Hak Guna Bangunan: Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, dengan Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010, tertanggal 10 Juni 2010, seluas 1. Oleh karena itu, Ibu Anik Rahmawati menggugat PT. Sunindo Property Jaya dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam perkara yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui kuasa hukumnya, John Richard Latuihamallo, S.H., M.H. dan Musa'adah, S.H., M.H.

Temuan penelitian tesis ini menunjukkan bahwa penyebab terjadinya tumpang tindih sertipikat tersebut disebabkan oleh kelalaian Kepala Kantor Pertanahan. Kelalaian ini disebabkan tidak adanya peta dasar pendaftaran tanah pada saat penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan. Selain itu, Tergugat Intervensi, PT. Sunindo Property Jaya kurang berhati-hati dalam menentukan batas bidang tanah sehingga menyebabkan terjadinya tumpang tindih sebagian. Selain itu, terkait alokasi pertanggungjawaban, Keputusan Nomor 67/G/2017/PTUN.Smg menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Semarang sebagai penerima delegasi. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang diberi tanggung jawab administratif untuk mencabut dua sertifikat hak guna bangunan dan menerbitkan dua sertifikat hak guna bangunan baru atas nama PT. Sunindo Properti Jaya. Hal ini dilakukan setelah dikurangi luas tanah yang tumpang tindih dengan hak milik penggugat.

Untuk mengatasi permasalahan ini, penyempurnaan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan menjadi hal yang penting. Hal ini tidak hanya didasarkan pada kesesuaian hukum, tetapi juga mempertimbangkan faktor sosiologis, ekonomi, dan politik. Selain itu, sanksi tegas harus diterapkan jika ada pelanggaran di masa depan.

Penelitian penulis berbeda dengan ketiga penelitian tesis tersebut di atas karena fokusnya pada suatu permasalahan hukum sehingga memerlukan analisis ilmiah yang komprehensif. Secara khusus penelitian ini mengkaji permasalahan duplikat sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Depok. Duplikasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penggugat, Sesotyoadhi Wnt. Oleh karena itu, Sesotyoadhi Wnt telah mencari keadilan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan meminta pihak berwenang mengatasi ketidakadilan yang terjadi terhadap hak-hak masyarakat. Mengingat BPN menerbitkan sertifikat nomor 00327 dan Sesotyoadhi Wnt, pemilik sertifikat nomor 01906, tidak puas dengan keputusan Pejabat Negara yang menerbitkan sertifikat berbeda dengan orang lain atas tanahnya. Penelitian sebelumnya menyoroti temuan Majelis Hakim bahwa permasalahan ini muncul karena kesalahan administrasi pertanahan sehingga terjadi tumpang tindih.

Dari analisis tersebut, terlihat bahwa ketiga penelitian di atas menunjukkan disparitas yang signifikan dan tidak ada tumpang tindih fokus penelitian. Tidak dapat disangkal bahwa setiap penelitian mengeksplorasi permasalahan hukum yang berbeda-beda yang memerlukan penyelidikan dan pemeliharaan.

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah, memberikan bukti yang kuat baik secara fisik maupun keterangan hukum yang terkandung di dalamnya. Hal ini berlaku asalkan data fisik dan hukumnya sesuai dengan keterangan yang tercatat dalam sertifikat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Proses pengurusan sertifikat hak atas tanah dari kantor pertanahan memerlukan keterlibatan pemohon, pemilik tanah tetangga, perangkat desa, dan instansi terkait. Hal ini dilakukan untuk memperoleh penjelasan mengenai dokumen-dokumen yang diperlukan yang menjadi dasar hak-hak yang berkaitan dengan permohonan sertifikat. Dengan meminta masukan dari pihak-pihak terkait, terdapat peluang untuk memperoleh sertifikat yang sah secara hukum.⁴ Sertifikat berfungsi sebagai bukti yang diakui secara hukum, namun seiring berjalannya waktu, sejumlah permasalahan dan konflik muncul sehubungan dengan penerbitannya. Jika prosedur penyelesaian sengketa tidak dapat diselesaikan melalui mediasi dengan kantor pertanahan bertindak sebagai mediator, maka proses tersebut mungkin akan memakan waktu yang lama.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai kewenangan untuk melakukan negosiasi, mediasi, dan fasilitasi dengan pihak-pihak yang berkonflik, serta mengembangkan kesepakatan formal antara pihak-pihak tersebut. Kantor BPN wilayah yang berada di Provinsi dan Kabupaten/Kota berwenang mengambil keputusan untuk memperbaiki keadaan. Namun tugas administrasi pertanahan tetap ditangani BPN.

⁴ Ali Achmad Chomzah, *Op.cit.*, hal. 18

Sengketa pertanahan seringkali berujung pada perselisihan di pengadilan akibat terjadinya perbuatan hukum yang menyimpang.⁵ Masih terdapat ambiguitas hukum yang signifikan mengenai penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk melindungi entitas dan individu yang tercakup dalam dokumen yang salah secara administratif ini. Perselisihan atau perbedaan pendapat yang muncul di tengah masyarakat mempunyai dampak yang sangat negatif bagi pemilik hak atas tanah, khususnya terkait dengan permasalahan sertifikat ganda.

Sertifikat ganda atas tanah merupakan dokumen yang diterbitkan oleh BPN sebagai akibat dari kesalahan pendataan pada saat pengukuran dan pemetaan tanah. Kesalahan ini menyebabkan terbitnya dua sertifikat atas tanah yang sama, yang pada akhirnya berdampak pada kepemilikan atas tanah tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya, oleh orang lain.⁶ Menjamurnya sertifikat ganda dapat disebabkan oleh tindakan petugas Kantor Pertanahan yang melakukan praktik seperti mencabut sertifikat yang sudah ada dan menerbitkan sertifikat baru atas nama orang lain, tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari pemegang sertifikat asli. Staf Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat baru tanpa mengikuti proses hukum yang benar.⁷

Sertifikat ganda diberikan sebagai konsekuensi dari ketidakmampuan BPN atau kurangnya perhatian terhadap detail dalam pendaftaran hak atas tanah, yang kemudian berdampak pada pemegang sertifikat hak atas tanah.⁸

⁵Sufriadi, "Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia", *Jurnal Yuridis*, Vol. 1 No. 1, 2017, hal. 67

⁶Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010), hal. 81

⁷Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hal. 8.

⁸Mhd. Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hal. 122.

Adanya sertifikat ganda menyebabkan hilangnya jaminan dan perlindungan hukum bagi pemilik sah hak atas tanah. Penerbitan sertifikat rangkap dapat menimbulkan ambiguitas kepemilikan, konflik hukum, ketidakpastian hukum, dan tindak pidana yang timbul dari pemanfaatan sertifikat palsu sehingga menimbulkan kerugian bagi pemegang sertifikat yang sah. dan rendahnya kepercayaan masyarakat terhadap sertifikasi hak atas tanah dari pihak ketiga.⁹

Dalam hukum acara perdata, tuntutan hukum biasanya melibatkan dua pihak atau lebih: penggugat dan tergugat. Gugatan timbul apabila tergugat telah melanggar hak dan kewajiban penggugat sehingga menimbulkan kerugian. Gugatan biasanya muncul ketika tergugat telah melanggar hak dan kewajiban penggugat, dan menolak untuk memenuhi hak dan kewajiban yang diinginkan dengan sukarela. Hal ini menimbulkan konflik antara penggugat dan tergugat.

Sebagaimana terjadi dalam kasus ini yang berawal ketika Sesotyadhi, WNT melayangkan gugatan kepada Kepala BPN Kota Depok selaku Tergugat dan M. Saleh Sugandhi Sumanta selaku Tergugat II. Hal mana didasarkan atas tindakan BPN Kota Depok yang mengeluarkan keputusan Sertipikat Hak Milik Nomor 00327 Desa Sawangan Baru Kecamatan Sawangan, Kotamadya Depok yang diterbitkan pada tanggal 25 September 2000, Surat ukur tanggal 02-02-2000 Nomor 00327/SWG BARU/2000 terletak di RT.03/RW.03 seluas 547 m2 (Lima Ratus Empat Puluh Tujuh Meter Persegi) an. Moch Saleh Sugandhi

⁹Tamami Dirga Jeis, Alpi Sahari, Ahmad Fauzi, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak atas Tanah Ganda yang Dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)”, *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 2 Nomor 1, Februari 2021, hal. 68

Desa/kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat yang terletak di lokasi tanah yang sebagian sama dengan Sdr. Sesotyoadhi WNT selaku pemilik Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 01906 yang terbit pada tanggal 30 Januari 2017 seluas 545 m2.

Akibat dari adanya Keputusan Pengadilan Negeri 279/Pdt.G/2017/PN.Dpk maka menimbulkan sengketa antara Sesotyoadhi WNT dan Moch Saleh Sugandhi, di mana BPN Kota Depok mengabulkan permohonan sertipikat atas nama Moch Saleh Sugandhi, karena merasa dirugikan akibat adanya keputusan tersebut, maka Sdr. Sesotyoadhi WNT mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 8 April 2021 terhadap Kantor BPN Kotamadya Depok dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena penggugat bukan pihak yang dituju oleh keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa ini, di mana penggugat mengajukan gugatan dengan petitumnya secara garis keleseluruhan memohon jaminan kepastian hukum atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik No 01906 atas tanah seluas 545 M2 yang terletak di jalan H. Maksum RT.004/003 Kel. Sawangan baru, Kec. Sawangan, Kota Depok, Prov Jawa Barat.

Sebagaimana diketahui bahwa bidang tanah obyek sengketa pernah diperkarakan di Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor Register Perkara: 279/Pdt.G/2017/PN.Dpk, antara M. Saleh Sugandhi selaku Penggugat dan pemilik Sertipikat Hak Milik No.00327/Sawangan Baru melawan Sesotyoadhi. WNT selaku Tergugat I pemilik Sertipikat Hak Milik No. 01906/Sawangan

Baru. Hal mana perkara tersebut pada tingkat pertama, tingkat Banding sampai tingkat Kasasi dimenangkan oleh pihak Penggugat M. Saleh Sugandhi.

Kehadiran beberapa sertifikat dalam satu objek menimbulkan kemungkinan kesalahan dalam mengidentifikasi lokasi dan batas yang benar. Secara khusus, sertifikat yang dimaksud tidak sesuai dengan peta pendaftaran tanah, sehingga memungkinkan pihak lain untuk menegaskan kepemilikan atas suatu benda yang bukan haknya. Situasi ini diperburuk oleh tindakan yang disengaja, serta ketidakakuratan dan kesalahan dalam penerbitan sertifikat. Adanya dua sertifikat untuk suatu barang yang sama mengakibatkan salah satu sertifikat dianggap cacat administratif sehingga mengakibatkan hilangnya keabsahan hukum dan hak milik yang terkait dengan sertifikat hak atas tanah tersebut.¹⁰ Terjadinya sertifikat ganda ini dapat dicegah apabila BPN selaku lembaga penerbit sertifikat menaati proses yang baik sesuai ketentuan dan tidak melakukan manipulasi data yang diberikan oleh pihak-pihak terkait. Sertifikat ganda menimbulkan tantangan besar dalam hukum pertanahan Indonesia dan memerlukan pertimbangan khusus untuk memastikan kejelasan dan konsistensi dalam kerangka hukum.¹¹

Untuk mengatasi masalah ini, penulis menegaskan bahwa sangat penting untuk memastikan perlindungan hukum bagi mereka yang memegang sertifikat sah. Mengingat setiap individu berhak mendapatkan perlindungan hukum yang adil dari negara.¹² Menurut teori meta hukum, setiap warga negara

¹⁰Zulfikar Rangga Utama, dan Ufran, "Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pemegang Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertipikat Ganda", *Indonesia Berdaya*, Vol. 4 No 1, 2023, hal. 420.

¹¹Ali Abdullah M, *Teori Praktik Hukum Acara peradilan Tata Usaha Negara Amademen*, (Jakarta: Kencana, 2015), hal. 9- 10. .

¹²Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, (Yogyakarta: Thafa Media, 2014), hal. 18.

yang beritikad baik dan berhasil memberikan kontribusi kepada negara berhak menuntut perlindungan hukum kepada negara sebagai salah satu upaya menyeimbangkan skala keadilan.¹³ Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi perseorangan pemilik hak milik. Oleh karena itu, setiap permasalahan yang timbul dalam suatu sengketa di pengadilan harus melalui prosedur yang ketat dalam menghadirkan bukti-bukti.

Perlu diketahui bahwa pemberian Sertifikat Hak Milik Nomor 00327/Sawangan Baru bertentangan dengan asas:

1. Adanya sertifikat tumpang tindih dalam satu wilayah menimbulkan keraguan hukum sehingga menimbulkan perselisihan antar pemilik masing-masing sertifikat.
2. Karena ketidakpastian hukum, Penggugat tidak dapat melakukan jual beli yang tidak menguntungkan.
3. Peristiwa sertifikat ganda tersebut terjadi karena kurang telitnya Tergugat dalam menjalankan prosedur sertifikasi tanah. Secara spesifik, Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00327/Sawangan Baru yang mengakibatkan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01906/Sawangan Baru atas nama Sesotyoadhi Wnt yang merupakan penggugat dalam perkara ini.

Menurut asas hukum, dalam hal terdapat banyak sertifikat atas tanah yang sama, yang semuanya sama-sama sah, maka bukti kepemilikan yang

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

paling kuat adalah sertifikat hak milik yang diberikan paling awal. Penerima awal sertifikat harus diberikan perlindungan hukum untuk memastikan kepemilikan definitif atas tanah tersebut.

Perlu diketahui bahwa pemegang hak atas tanah yang bersengketa tidak mendapat perlindungan

hukum setelah sertifikat tanahnya dibatalkan. Hal ini disebabkan penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yang mengandung unsur positif tertentu. Mekanisme publikasi negatif berfungsi untuk melindungi hak-hak pemegang hak yang sebenarnya, karena memungkinkan mereka untuk mendapatkan kembali hak-haknya meskipun mereka telah terdaftar atas nama orang lain.¹⁴ Berdasarkan hal tersebut menarik untuk dibahas yang dituangkan dalam penelitian ini dengan judul **”Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Terhadap Penerbitan Sertipikat Ganda (Studi Putusan Nomor 38/G/2021/PTUN.Bdg).**

1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang di atas, maka terdapat permasalahan yang akan dikemukakan penulis, diantaranya adalah :

1. Bagaimana kepastian hukum bagi pihak pemegang sertipikat atas tanah terhadap peraturan mengenai penerbitan sertipikat atas tanah?

¹⁴A. Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 103.

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pemegang sertipikat hak milik atas tanah terhadap penerbitan sertipikat ganda terkait Putusan Nomor 38/G/2021/PTUN.Bdg?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam tesis ini adalah :

- 1.3.1 Untuk meneliti dan mengetahui peraturan mengenai penerbitan sertipikat tanah sudah memadai untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat atas tanah.
- 1.3.2 Untuk meneliti dan mengetahui perlindungan hukum bagi pihak pemegang sertipikat hak milik atas tanah terhadap penerbitan sertipikat ganda terkait Putusan Nomor 38/G/2021/PTUN.Bdg.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian pada tesis ini adalah :

- 1.4.1 Penelitian bertujuan untuk meningkatkan pemahaman keilmuan di bidang Hukum Agraria atau Pertanahan, khususnya fokus pada pengamanan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah sehubungan dengan pemberian sertifikat ganda yang dituangkan dalam Keputusan Nomor 38/G/2021/PTUN.Bdg.
- 1.4.2 Dokumen ini menjadi sumber informasi dan pedoman bagi pemangku kepentingan dan pengambil kebijakan yang terlibat dalam proses perencanaan, pelaksanaan, pengambilan keputusan, dan evaluasi perubahan terkait perlindungan hukum pemegang sertifikat kepemilikan tanah. Khususnya terkait penerbitan sertifikat

ganda sehubungan dengan Keputusan Nomor
38/G/2021/PTUN.Bdg.

1.5 Sistematika Penulisan

Komposisi sistematis ini merupakan organisasi metodis dari tesis, memungkinkan pemahaman yang jelas dan mudah tentang keterkaitan antara setiap bab. Dalam skripsi ini, penulis menyusun tulisannya ke dalam lima bab, yang meliputi:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang sejarah topik, rumusan masalah, tujuan penelitian, kelebihan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, pendaftaran tanah, sertifikat kepemilikan tanah, dan sertifikat ganda merupakan beberapa topik yang dibahas dalam bab skripsi ini. Bab ini juga membahas tinjauan pustaka yang digunakan untuk menulis tesis ini.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini membahas tentang macam-macam bentuk penelitian, macam-macam jenis data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Tujuan bab ini adalah untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan pertama dan kedua, yaitu apakah pengaturan

mengenai penerbitan sertifikat tanah sudah memadai untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak. Bab tersebut menguraikan tentang hasil penelitian, hasil wawancara, serta hasil dan pembahasan yang merupakan jawaban dari permasalahan tersebut. kepemilikan tanah sehubungan dengan penerbitan sertifikat ganda sesuai dengan Keputusan Nomor 38/G/2021/PTUN.Bdg.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan serta saran yang diperoleh dari hasil penelitian tesis ini.

