

KEKUATAN PEMBUKTIAN ALAT BUKTI SURAT DALAM HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH MENURUT HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA (STUDI KASUS SERTIFIKAT GANDA)¹

Puja Farahyuna Duppa²
Pujafarahyuna@gmail.com
Muhammad Hero Soepeno³
Herosoepeno70@gmail.com
Jeany Anita Kermite⁴
Jeanykermite05@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam sengketa hak kepemilikan atas tanah, khususnya dalam konteks sertifikat ganda serta penyelesaian sengketa terhadap tanah yang memiliki sertifikat ganda. Penelitian dilakukan dengan metode hukum normatif dengan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Menurut peraturan yang berlaku tentang pendaftaran tanah bahwa sertifikat tanah adalah bukti kuat untuk hak kepemilikan tanah. Sertifikat dianggap kuat sebagai bukti jika data fisik dan yuridis di dalamnya sesuai dengan data yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah. Dalam hal terdapat dua sertifikat dalam satu bidang tanah, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu. Namun jika sertifikat kedua dibuat secara melawan hukum maka sertifikat yang kedua tersebut harus dibatalkan oleh hakim. Penyelesaian sengketa terhadap tanah yang memiliki sertifikat ganda dapat ditempuh melalui 2 (dua) jalur yakni jalur litigasi dan jalur non litigasi. Jalur untuk penyelesaian melalui

litigasi untuk sengketa pertanahan bisa ditempuh melalui Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Sedangkan jalur untuk penyelesaian melalui non litigasi untuk sengketa pertanahan bisa ditempuh melalui Konsiliasi, Mediasi, Instansi yang berkompeten, dan Arbitrase.

Kata Kunci : *Pembuktian, Alat bukti surat, Hak milik atas tanah, Sertifikat Ganda*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak kepemilikan atas tanah adalah hal yang sangat penting dalam sistem hukum di Indonesia. Tanah memiliki nilai ekonomi dan sosial yang signifikan, sehingga mengatur hak kepemilikan tanah adalah hal yang vital dalam hukum di Indonesia. Pembuktian dalam hak kepemilikan tanah menjadi topik yang semakin penting, terutama ketika sertifikat-sertifikat tanah digunakan sebagai alat bukti surat dalam pembuktian kepemilikan tanah tersebut.

Di dunia ini, tanah merupakan salah satu aset yang sangat berharga dan strategis. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.⁵ Hak kepemilikan atas tanah dapat memberikan keuntungan yang besar dalam hal kekayaan, kekuasaan maupun pengaruh sosial. Namun, dalam hak kepemilikan atas tanah terkadang dapat menjadi sumber perselisihan hingga timbulnya konflik terutama dalam hal

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101227

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Lihat dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

pembuktian hak kepemilikan maupun keabsahan yang terkait dengan tanah tersebut.

Masalah pertanahan di Indonesia merupakan suatu hal yang penting terutama dalam hak kepemilikan atas tanah tersebut. Untuk mengetahui keabsahan mengenai suatu tanah maka itu harus dibuktikan dengan adanya bukti Surat (tertulis). Dalam pembuktian persidangan perkara perdata, alat bukti surat merupakan alat bukti utama di antara alat bukti lainnya. Namun, seiring berjalannya waktu alat bukti surat memiliki berbagai permasalahan terutama masalah tanah seperti sertifikat.

Pembuktian dalam hak kepemilikan tanah menghadapi beberapa tantangan. Salah satu tantangan utama adalah berkaitan dengan sertifikat-sertifikat tanah yang digunakan sebagai alat bukti surat. Dalam praktiknya, sertifikat-sertifikat ini dapat menjadi sertifikat palsu, sertifikat asli tapi palsu, atau bahkan sertifikat ganda. Kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam kasus seperti ini menjadi fokus utama penelitian. Sertifikat adalah surat tanda bukti 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 yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).⁶ Berbagai masalah yang timbul seperti adanya Sertifikat tanah palsu yaitu Sertifikat yang memiliki ketidaksesuaian antara data yang terdapat di dalamnya dengan data yang tercatat dalam register Buku Tanah yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN); Sertifikat aspal (Asli tapi palsu) mengindikasikan bahwa sertifikat tersebut dianggap sah karena dikeluarkan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun pada kenyataannya, pembuatannya dilakukan

secara tidak sah atau dalam istilah lain, dengan melanggar hukum, dengan tujuan untuk mengambil hak milik orang lain atau merugikan pihak lain.⁷ dan juga Sertifikat Tanah ganda yaitu sertifikat yang dimana ada satu objek dalam hal ini tanah, memiliki dua sertifikat. Idealnya, satu bidang tanah seharusnya hanya memiliki satu sertifikat saja yang terdaftar. Namun, dalam kenyataannya, sering terjadi perselisihan hak kepemilikan tanah yang disebabkan oleh adanya sertifikat ganda. Keberadaan sertifikat ganda ini tentu saja memicu konflik dan klaim kepemilikan yang saling bersaing terhadap tanah yang tercatat dalam sertifikat tersebut. Walaupun sertifikat merupakan bukti kuat atas kepemilikan sah atas tanah namun ada saja cara yang dilakukan oleh masyarakat atau pihak terkait untuk membuat sertifikat yang dapat dikatakan cacat hukum. Terkait sertifikat palsu, sertifikat aspal maupun sertifikat ganda, dimana terdapat lebih dari satu sertifikat dengan objek yang sama, maka untuk membuktikan kebenaran terkait sertifikat tersebut harus dilakukan pembuktian di pengadilan. Meskipun hal tersebut telah di atur dalam dasar hukum yang mengikat, namun masih banyak perselisihan-perselisihan yang terjadi didalam masyarakat.

Seperti kasus di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar, dalam putusan nomor: 93/G/2021/PTUN.MKS, masalah yang terjadi adalah perihal terdapatnya dua sertifikat (sertifikat ganda) yang dimiliki oleh Rony Rumengan selaku penggugat dan terdapat sertifikat dengan objek yang sama yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toraja Utara selaku tergugat. Dimana tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek Gugatan atas nama Daniel Palisu adalah merupakan suatu tindakan yang sangat merugikan

⁶ Lihat dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁷ <https://mediabanten.com/mafia-tanah-penerbit-sertifikat-aspal-dibongkar-polda-banten-tahan-10-tersangka/#:~:text=Sertifikat%20tanah%20jenis%20ini%20lebih,lain%20alias%20merugikan%20orang%20lain.> Diakses pada tanggal 30 Mei 2023 pukul 20.46 WITA

kepentingan hukum Penggugat karena tanah objek gugatan/sengketa yang sebelumnya sudah menjadi milik dari Penggugat, namun telah diterbitkan sertipikat hak milik (objek gugatan/sengketa) oleh Tergugat yang tumpang tindih (*overlap*) dengan sertipikat milik Penggugat. Akibat tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat hak milik (objek gugatan/sengketa) tersebut di atas Sertipikat milik Penggugat, maka Penggugat dapat dikategorikan sebagai pihak yang dirugikan kepentingannya akibat diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, dengan/tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”⁸

Juga seperti kasus di pengadilan negeri Makale yang ada di Tana Toraja dalam putusan Nomor : 242/Pdt.G/2022/PN Mak, kasus tersebut memiliki permasalahan terkait terdapatnya dua sertifikat dalam objek yang sama (sertifikat ganda). Kasus ini terjadi antara Herlina selaku penggugat melawan Marcel Lothar Manfred Navest (Tergugat I), Meriani M. (Tergugat II), Dewi Ratna Muchlisa (Tergugat III), Saiful Amran M (Tergugat IV), Chairudin Alimudin (Tergugat V), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toraja Utara (Tergugat VI) dan Rico Sia (Turut Tergugat). Dimana dalam kasus tersebut tanah milik penggugat yang diwariskan oleh ayah penggugat telah di balik nama secara melawan hukum oleh tergugat I dengan persetujuan Tergugat II,

III, IV, dan V tanpa persetujuan / sepengetahuan dari Penggugat. Dikarenakan tergugat I telah membalik nama sertifikat atas nama Alm. Djulscham Mandyara Sambara' selaku orang tua penggugat maka terbitlah sertifikat baru yang di buat oleh tergugat VI Badan Pertanahan/ ATR Kabupaten Toraja Utara atas nama Marsel Lothar Manfred Naves No 00495/Tahun 2022 Desa Saloso Kecamatan Rantepao Kabupaten Toraja Utara, Luas 12.778 m (dahulu SHM No 83 atas nama DM Sambara) dan sertifikat hak milik no. 00111/ Tahun 2022 Desa Salu Kecamatan Sopa, Kabupaten Toraja Utara Luas 9657 m² (dahulu SHM No 86 atas nama DM Sambara) sehingga terhadap dua objek sengketa tersebut telah memiliki 2 sertifikat/sertifikat ganda.⁹

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran atas tanah.¹⁰ Menurut Pasal 1 angka 9 PP Nomor 18 Tahun 2021 bahwa 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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹¹

⁸ Putusan nomor: 93/G/2021/PTUN.MKS

⁹ Putusan Nomor : 242/Pdt.G/2022/PN Mak

¹⁰ Lihat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria

¹¹ Lihat dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang

Sebagai akhir dari pendaftaran hak atas tanah, maka diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah, pihak yang memiliki sertifikat hak atas tanah memperoleh perlindungan hukum. Ini berarti mereka dapat merasa tenteram dan aman, terbebas dari gangguan atau tuntutan hukum yang mungkin diajukan oleh pihak lain. Namun, perlindungan hukum tersebut dapat diperoleh oleh pemilik sertifikat sepanjang tidak ada cacat yuridis dalam penertbitan sertifikat hak atas tanah, yang meliputi cacat substansi, cacat prosedur dan cacat wewenang.¹²

Tuntutan dari masyarakat akan adanya produk hukum berfungsi sebagai alat bukti surat yang dapat digunakan sebagai bukti dalam proses persidangan, mengakibatkan perlunya setiap tindakan hukum yang melibatkan berbagai pihak dicatat dalam bentuk surat yang memiliki kekuatan hukum. Apabila suatu tulisan secara khusus dibuat dengan tujuan menjadi alat bukti, maka surat atau tulisan tersebut dianggap sebagai tulisan khusus yang diciptakan untuk menjadi bukti tertulis (Surat). Dalam konteks tertentu, alat bukti tertulis (Surat) merupakan bukti yang kuat bagi semua pihak yang terlibat di dalamnya. Oleh karena itu, jelas bahwa keberadaan alat bukti tertulis (Surat) dalam masyarakat menjadi kebutuhan yang signifikan dalam konteks hukum perdata, yang diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terutama dalam hal kebutuhan pembuktian.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah penulis uraikan di atas, maka permasalahan dalam skripsi ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam sengketa hak

kepemilikan atas tanah, khususnya dalam konteks sertifikat ganda?

2. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap tanah yang memiliki sertifikat ganda?

C. Metode Penelitian

Metode penulisan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan metode Hukum Normatif yaitu penelitian terhadap bahan pustaka atau data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tertier.¹³

PEMBAHASAN

A. Kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam sengketa hak kepemilikan atas tanah, khususnya dalam konteks sertifikat ganda

Persengketaan pertanahan seringkali menyebabkan konflik yang berkepanjangan antara warga yang bersengketa, bahkan hingga melibatkan ahli waris, sehingga dapat menimbulkan banyak korban. Semuanya dimulai dari adanya pertanyaan tentang siapa yang sebenarnya yang lebih berhak atas tanah tersebut, yang mendorong pihak-pihak terlibat untuk bersaing membuktikan kepemilikan mereka terhadap tanah tersebut.

Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan jaminan kepastian hukum dan kepemilikan atas tanah. Pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah menjadi langkah yang penting, karena sertifikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Namun kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karna masih dapat

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

¹² Urip Santoso, "Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta", Jakarta: Prenadamedia Group, 2016, Hlm. 30

¹³ Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum", Jakarta: Universitas Indonesia, 2019, Hlm. 52

dilumpuhkan oleh alat bukti lain jika dapat dibuktikan sebaliknya.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah maka dilakukannya pendaftaran tanah. Adapun syarat-syarat yang harus terpenuhi dalam pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:¹⁴

- 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.

Dengan demikian pendaftaran ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan), status dari pada haknya dan yang terakhir menghasilkan sertifikat (yang digunakan sebagai alat pembuktian yang paling kuat).¹⁵

Tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali dijabarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang terdiri dari tahapan-tahapan sebagai berikut:¹⁶

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
4. Pembuatan daftar tanah;
5. Pembuatan surat ukur

¹⁴ Pasal 19 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁵ IGN. G. Susila, "Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda", Malang: UB Press, 2014, Hlm. 41.

¹⁶ Rionald Dimas, "Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum", Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara Tahun 2021, hlm. 211-212.

Sesuai dengan tujuannya yang terdapat dalam Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah¹⁷ maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu.¹⁸

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti kepemilikan.¹⁹

Dalam kasus putusan nomor 242/Pdt.G/2022/PN Mak²⁰, dapat dinilai bahwa, tanah milik penggugat yang diwariskan oleh ayahnya yakni Alm. Djulscham Mandyara Sambara telah memiliki sertifikat dimana tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II awal mulanya adalah milik Ne' Saleha yang di hibahkan kepada Indo Lolo kemudian di beli oleh Alm. Djulscham Mandyara Sambara berdasarkan akta jual beli tahun 1990 sehingga dibalik nama oleh Alm Djulscham Mandyara Sambara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 83, Desa Laang Tanduk, Kecamatan Rantepao, Kab Tana Toraja (dahulu) seluas 12.778m² (dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan meter bujur sangkar) dan Sertifikat Hak Milik No. 86 Desa Laang

¹⁷ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁸ Lihat dalam penjelasan umum IV Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁹ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 35

²⁰ Putusan Nomor: 242/Pdt.G/2022/PN Mak

Tanduk, Kecamatan Rantepao, Kab Tana Toraja (dahulu) seluas 13.747 m² (tiga belas ribu tujuh ratus empat puluh tujuh meter bujur sangkar).

Dalam kasus tersebut ayah dari penggugat sebelumnya telah membuat sebuah hotel panorama (objek sengketa I) namun terhenti karena kekurangan biaya sehingga bangunan tersebut terlantar. Pada awalnya, orang tua Penggugat dan orang tua Tergugat I bekerja sama untuk membangun Hotel Panorama Cottage di Tana Toraja dan Bima di Nusa Tenggara Barat, dengan orang tua Penggugat menyediakan tanah di objek sengketa dan orang tua Tergugat I menyediakan modal untuk membangun hotel tersebut. Namun, karena kekurangan modal, pembangunan hotel tersebut tidak dapat dilanjutkan, dan prosesnya terhenti. Kemudian, Tergugat I melakukan balik nama atas tanah objek sengketa secara melawan hukum, dan kemudian menyerahkan tanah tersebut kepada Turut Tergugat untuk dilanjutkan pembangunannya. Dalil Tergugat I untuk membalik nama objek sengketa karena ada persetujuan dari Tergugat II, III, IV dan V; namun proses balik nama tersebut tidak melibatkan Penggugat sebagai ahli waris yang telah diberikan hak waris terhadap tanah objek sengketa oleh Alm. Djulscham Mandyara Sambara orang tua Penggugat.

Penggugat merupakan ahli waris dari Djulscham Mandyara Sambara yang berasal dari perkawinan yang pertama dan adanya pesan/wasiat yang disampaikan oleh Djulscham Mandyara Sambara semasa hidupnya. Hal ini sesuai dengan pertimbangan hakim yaitu berdasarkan pertimbangan fakta menunjukkan kalau semasa hidupnya Almarhum Djulscham Mandyara Sambara pernah memberi pesan “Kalau harta yang ada di Toraja tidak boleh diganggu anak-anak yang ada di Bima dan harta yang ada di Bima tidak bisa di ganggu anak-anak yang ada di Toraja”. Ini menunjukkan kalau Almarhum Djulscham Mandyara Sambara menginginkan terhadap kedua objek tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat

selaku anaknya dari isteri pertama. Adanya pesan/wasiat yang disampaikan oleh Almarhum Djulscham Mandyara Sambara, yang didengar secara langsung oleh Yordani Allodatu yang merupakan adik kandung dari Almarhum Djulscham Mandyara Sambara, menurut Hukum Adat Toraja sebagaimana yang diterangkan oleh Ahli di persidangan, itu sah menurut adat sehingga haruslah dilaksanakan dan jika tidak dilaksanakan, itu pemali.²¹

Sehingga dalam kasus tersebut hakim memutuskan bahwa Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II adalah milik dan kepunyaan yang sah Almarhum Djulscham Mandyara Sambara yang diwariskan kepada ahli warisnya yaitu Penggugat Herlina.

Peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan pada Bab V, Paragraf 3 tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut.²²

a) Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat

²¹ Putusan Nomor: 242/Pdt.G/2022/PN Mak

²² Adrian Sutedi, “*Sertifikat Hak Atas Tanah*”, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, Hlm. 164

- Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.²³
- b) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib menyerahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau surat keterangan Kepala Desa/Lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.²⁴
- c) Jika penerima waris terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris seperti tersebut pada huruf (a) di atas.
- d) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.²⁵
- e) Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.
- Sengketa tanah yang berkepanjangan seringkali terjadi dalam pewarisan, misalnya tanah diwariskan kepada satu pihak, namun ada pihak lain yang telah mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertifikat walaupun bukan pewaris yang sah dari tanah yang disengketakan. Dalam sengketa tanah warisan sering terjadi pada sengketa sertifikat ganda, yang proses lahirnya sama seperti di atas.²⁶

Dalam kasus putusan nomor: 93/G/2021/PTUN.MKS terjadinya sertifikat ganda dikarenakan adanya kelalaian pada pihak yang berwenang dalam instansi pertanahan. Hal ini dijelaskan dalam pertimbangan hakim bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa di atas bidang tanah yang sama dan telah terbit sertifikat terlebih dahulu, adalah mengandung cacat hukum administrasi sesuai maksud ketentuan Pasal 107 huruf g Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan serta Tergugat tidak cermat dan teliti dalam melaksanakan penelitian data fisik dan data yuridis sebelum diterbitkan Objek Sengketa, yang mana hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) jo. Pasal 1

²³ Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

²⁴ Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

²⁵ Penjelasan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

²⁶ *Op. cit.*, Adrian Sutedi, Hlm. 166

angka (6) dan angka (7), Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta seharusnya sebelum pengambilan keputusan Tergugat terlebih dahulu harus memperhatikan pihak-pihak yang tersangkut didalam keputusan tersebut sebelum pengambilan keputusan yaitu dengan memanggil pihak-pihak yang berkepentingan atau yang berbatasan langsung bidang tanah yang akan dilakukan pengukuran dan pemetaan, tetapi hal ini tidak dilakukan, sehingga tindakan Tergugat tersebut telah bertindak melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat dengan adanya tumpang tindih sertipikat pada bidang tanah yang sama seluas 129m².²⁷

Sehingga hakim memutuskan menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 204/Kel. Buntu Barana, tanggal 10 Oktober 2008, Surat Ukur Nomor: 133/Buntu Barana/2008, tanggal 19 Juli 2008, Luas 253 m² atas nama Daniel Palisu dan mewajibkan tergugat untuk mencabut Keputusan tersebut.

Dengan demikian jika terdapat dua sertifikat dalam objek yang sama (sertifikat ganda), namun sertifikat kedua dibuat secara melawan hukum maka sertifikat yang kedua tersebut tentunya harus dibatalkan oleh hakim.

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, menyatakan sertifikat tanah yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun ketentuan ini belum dapat menjaminya, karena dalam sistem negatif yang dianut dalam UUPA senantiasa memberikan kesempatan kepada seseorang yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat untuk menggugatnya ke pengadilan dengan mengemukakan bukti-bukti hak yang dimilikinya.²⁸

Dengan demikian, meskipun sertifikat tanah dianggap sebagai alat

pembuktian yang kuat, bukan berarti bahwa sertifikat tersebut bersifat mutlak dan tidak dapat digugat atau dibatalkan. Sebaliknya, sertifikat tanah masih dapat dibatalkan apabila terdapat pembuktian yang menyatakan ketidakabsahan atau kecacatan dalam penerbitannya, atau apabila ada pihak lain yang dapat mengemukakan bukti yang lebih kuat atas klaim hak atas tanah tersebut.

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah berbunyi:²⁹

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dalam pasal tersebut telah jelas bahwa sertifikat merupakan bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Lahirnya sertifikat ganda dapat terjadi karena tindakan yang dilakukan oleh instansi pertanahan itu sendiri. Beberapa faktor yang mungkin menyebabkan terbitnya sertifikat ganda antara lain:

²⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP No. 18 Tahun 2021 menyatukan, mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan. Kedudukan kedua peraturan tersebut saling terkait, PP No. 18 Tahun 2021 merupakan peraturan yang mengatur lebih lanjut tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, dan pendaftaran tanah dibandingkan dengan peraturan sebelumnya, yaitu PP No. 24 Tahun 1997

²⁷ Putusan Nomor : 93/G/2021/PTUN.MKS

²⁸ *Op. cit.*, Adrian Sutedi, Hlm. 7

- a) Kesalahan administrasi: Salah satu faktor utama terbitnya sertifikat ganda adalah kesalahan administrasi atau teknis yang dilakukan oleh instansi pertanahan. Ini bisa terjadi karena kesalahan pencatatan data, duplikasi pengarsipan, atau prosedur yang tidak tepat dalam penerbitan sertifikat.
- b) Kelalaian atau penyalahgunaan wewenang: Ada kemungkinan bahwa beberapa kasus sertifikat ganda terjadi karena kelalaian atau bahkan penyalahgunaan wewenang dari pihak yang berwenang di instansi pertanahan. Hal ini bisa melibatkan tindakan korupsi, manipulasi data, atau tindakan tidak etis lainnya.

Oleh karena itu, penting bagi instansi pertanahan untuk meningkatkan keakuratan, transparansi, dan akuntabilitas dalam proses pendaftaran tanah mereka untuk mengurangi kemungkinan terjadinya sertifikat ganda. Selain itu, sistem pengawasan yang ketat dan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran administrasi atau penyalahgunaan wewenang perlu diterapkan untuk mencegah terjadinya kejadian serupa di masa depan.

Sertifikat ganda mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Salah satu permasalahan yang timbul akibat sertifikat ganda adalah penentuan wewenang untuk membatalkan salah satu dari dua sertifikat tersebut. Oleh karena itu, pengadilan bertanggung jawab untuk menentukan, menilai, dan memutuskan siapa yang berhak memiliki tanah yang menjadi subjek sengketa berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi.

Setelah pengadilan memutuskan perkara pemilikan tanah yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), pihak yang menang dalam perkara tersebut harus mengajukan permohonan kepada Kepala Badan

Pertanahan Nasional (BPN) atau kantor pertanahan setempat. Permohonan ini bertujuan untuk membatalkan sertifikat tanah yang dimiliki oleh pihak yang kalah dalam perkara tersebut. Dengan demikian, penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui jalur pengadilan akan menghasilkan keputusan yang final dan mengikat, serta memberikan dasar hukum untuk membatalkan sertifikat tanah yang tidak sah.

Daya pembuktian sertifikat tidak bisa dilepaskan dari kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara, yakni Kepala BPN/Kantor Pertanahan yang telah menempatkan tanda tangannya pada sertifikat yang tentunya dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Di dalam daya pembuktian terdapat daya pembuktian materil dan daya pembuktian formil. Daya pembuktian materil, isi keterangan berlaku sebagai kebenaran terhadap siapa pun dan orang yang namanya tercantum dalam sertifikat serta untuk kemanfaatannya, untuk keperluan siapa keterangan itu diberikan. Adapun daya pembuktian formil, Kepala BPN/Kantor Pertanahan menerangkan apa yang berada di atas tanda tangannya dan orang yang tercantum dalam sertifikat benar-benar pemiliknya.³⁰

B. Penyelesaian sengketa terhadap tanah yang memiliki sertifikat ganda

Tumpang tindihnya penerbitan surat keputusan dari instansi yang terkait langsung dengan pertanahan adalah masalah yang sering terjadi. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) merupakan lembaga yang memiliki wewenang untuk mengeluarkan surat tanah yang disebut sebagai sertifikat. Apabila suatu bidang tanah memiliki dua sertifikat atau lebih, biasanya lembaga yang mendapat kritik adalah BPN. Secara normatif, jika suatu bidang tanah sudah

³⁰ *Op. cit.*, Adrian Sutedi, hlm. 14

diberi satu sertifikat, maka tidak seharusnya dikeluarkan sertifikat yang kedua, ketiga, dan seterusnya. Diterbitkannya sertifikat kedua, ketiga, dan seterusnya, atas permintaan masyarakat dengan alasan sertifikat yang pertama hilang, kebanjiran, kebakaran atau rusak dan sebagainya. Proses dan prosedur pembuatan sertifikat tambahan yang tidak valid dapat menyebabkan situasi di mana sertifikat pertama masih ada setelah sertifikat kedua dan seterusnya dikeluarkan. Hal ini dapat menyebabkan satu bidang tanah memiliki dua atau lebih sertifikat, yang dikenal sebagai tanah sengketa dalam masyarakat. Konflik semacam ini biasanya melibatkan individu dengan individu, dan penyelesaiannya dapat dilakukan secara individual. Tujuan dari penyelesaian ini adalah untuk mengakui satu sertifikat sebagai yang sah untuk suatu bidang tanah, sementara sertifikat lain dianggap tidak berlaku. Kemungkinan untuk seseorang melepaskan sertifikat tanahnya atau mengakui ketidakberlakuannya sangatlah kecil. Umumnya, setiap pihak cenderung yakin bahwa sertifikat yang mereka pegang adalah yang paling benar.³¹

Penyelesaian sengketa terhadap tanah yang memiliki sertifikat ganda dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:³²

1. Penyelesaian melalui Litigasi

Penyelesaian litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Pengadilan adalah tempat di mana keadilan dicari dalam penyelesaian berbagai masalah hukum, termasuk konflik-konflik mengenai kepemilikan tanah. Sesuai dengan peraturan yang berlaku, pengadilan tidak memiliki kewenangan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh para pihak dengan alasan apapun. Jalur untuk penyelesaian melalui

litigasi untuk sengketa pertanahan bisa ditempuh melalui:³³

a. Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) pada tingkat kabupaten/kota setempat.

Yang menjadi kewenangan pihak pengadilan umum ini apabila dalam proses pembuatan surat sertifikat tanah terdapat indikasi perbuatan pelanggaran terhadap hukum yang diberlakukan oleh para pihak maupun pihak pemerintah yang memproses surat tanah atau sertifikat, hal itu sebagai persyaratan untuk diselesaikan di pengadilan umum. Semua sengketa yang diajukan di pengadilan umum harus ada pihak penggugat dan tergugat. Pengadilan Negeri (PN) memiliki yurisdiksi dalam perkara perdata, termasuk perkara-perkara sengketa kepemilikan atau hak atas tanah. Kasus sertifikat ganda yang diajukan di PN akan menilai klaim kepemilikan atau hak atas tanah oleh pihak-pihak yang bersengketa. Putusan PN bisa mencakup penentuan kepemilikan atau hak atas tanah, pengakuan atau pembatalan sertifikat, atau pengaturan lain terkait kepemilikan tanah.

Dalam tahap administratif, Pertama, penggugat memasukkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Menurut Pasal 118 HIR, ditentukan bahwa kewenangan Pengadilan Negeri yang berhak untuk memeriksa perkara adalah:³⁴

- 1) Pengadilan Negeri dimana terletak tempat kediaman (domisili) Tergugat.
- 2) Apabila Tergugat lebih dari seorang, maka tuntutan dimasukkan ke dalam Pengadilan Negeri di tempat kediaman (domisili) salah seorang dari Tergugat tersebut. Atau apabila terdapat hubungan yang berhutang dan penjamin, maka tuntutan disampaikan kepada Pengadilan Negeri tempat domisili sang

³¹ Mudakir Iskandar Syah, "Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah", Jakarta: Kelompok Gramedia, 2019, Hlm 162

³² *Ibid.* Hlm. 167

³³ *Ibid.* Hlm. 168

³⁴ Diky Purwanto Bagali, "Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda", Lex Privatum, Vol. III, No. 4, 2015, hlm. 19

- berhutang atau salah seorang yang berhutang itu.
- 3) Apabila Tergugat tidak diketahui tempat domisilinya atau Tergugat tidak dikenal, maka tuntutan dimasukkan kepada Pengadilan Negeri tempat domisili sang Penggugat atau salah seorang Penggugat. Atau apabila tuntutan tersebut mengenai barang tetap, maka tuntutan dimasukkan ke dalam Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya barang tersebut terletak.
 - 4) Tuntutan juga dapat dimasukkan ke Pengadilan Negeri yang telah disepakati oleh pihak Penggugat. Kedua, penggugat membayar biaya perkara, ketiga, penggugat mendapatkan bukti pembayaran perkara, dan keempat, Penggugat menerima nomor perkara (roll). Persidangan dilanjutkan dengan proses persidangan yang didalamnya berisi keputusan hakim, pengadilan tingkat banding dan kasasi jika perkara tersebut diajukan oleh salah satu pihak yang disidangkan, dan yang paling terakhir adalah pelaksanaan keputusan oleh hakim.
- b. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Dalam pasal 48 ayat (1) Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa:³⁵

(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia.

(2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan

sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

Dari pasal tersebut diatas penyelesaian sengketa TUN sebagai berikut:³⁶

1) Upaya peradilan

Upaya peradilan artinya upaya melalui badan peradilan, Gugatan ke PTUN Tingkat I, Banding ke PTUN dan Kasasi ke Mahkamah Agung.

2) Upaya administratif

Upaya administratif artinya Upaya melalui instansi atau badan TUN yang dilaksanakan dalam lingkungan pemerintahan. Cara ini adalah langkah yang bisa diambil oleh seseorang atau badan hukum perdata ketika merasa tidak puas dengan suatu keputusan tata usaha negara. Jika dalam kasus perselisihan terkait kepemilikan sertifikat ganda terdapat pihak yang tidak merasa puas dengan keputusan tata usaha negara, maka langkah administratif dapat diajukan sebagai upaya penyelesaian.³⁷ Prosedur ini terdiri dari 2 (dua) bentuk antara lain:

a) Banding administratif, dimana penyelesaiannya harus dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan putusan yang bersangkutan.

b) Keberatan, dimana dalam hal penyelesaian Keputusan TUN harus dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat TUN yang mengeluarkan putusan itu.

PTUN memiliki yurisdiksi dalam perkara yang berkaitan dengan tindakan atau keputusan administrasi yang dilakukan oleh badan atau pejabat pemerintah. Kasus sertifikat ganda yang diajukan di PTUN akan menilai keabsahan dan legalitas tindakan administratif terkait pemberian sertifikat tanah ganda oleh

³⁵ Pasal 48 ayat (1) Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

³⁶ A. Siti Soetami, "Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara", Bandung: Refika Aditama, 2005, hlm. 17-18

³⁷ *Op. cit.*, Diky Purwanto Bagali, hlm. 18

instansi pemerintah. Putusan PTUN bisa mencakup pembatalan atau perubahan keputusan administratif terkait pemberian sertifikat tanah.

2. Penyelesaian Non Litigasi

Penyelesaian Non litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui luar pengadilan. Secara sosial normatif, penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi bisa bermacam-macam cara, antara lain:³⁸

a. Konsiliasi

Berdasarkan ketentuan hukum, untuk kasus yang bersifat privat (perdata), bila terjadi sengketa para pihak berhak untuk menyelesaikan sendiri secara konsiliasi (perdamaian), masyarakat lebih mengenal dengan sebutan penyelesaian secara kekeluargaan. Penyelesaian secara konsiliasi dapat dilakukan kapan saja, baik sebelum permasalahan mencapai tingkat sengketa antarpribadi sebelum dibawa ke lembaga yang berwenang, maupun ketika proses di pengadilan sedang berlangsung. Hasil dari penyelesaian secara kekeluargaan harus didokumentasikan secara tertulis dan dibuat berita acara, karena jika suatu saat terjadi penyangkalan dari salah satu pihak, bukti tertulis akan memudahkan proses pembuktian dengan alat bukti yang konkret. Hukum selalu membutuhkan alat bukti yang konkret, dan di antara alat bukti yang konkret adalah adanya bukti tertulis. Oleh karena itu, jika penyelesaian sengketa menggunakan pendekatan konsiliasi, disarankan untuk mendokumentasikannya secara tertulis dengan menggunakan meterai yang cukup dan ditandatangani oleh saksi.³⁹

b. Mediasi

Menurut kamus hukum, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator dimana kesepakatan tertulis para pihak yang bersengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang mediator.⁴⁰

Penyelesaian secara mediasi melibatkan kehadiran seorang mediator yang memainkan peran penting. Mediator harus memenuhi kriteria sebagai individu yang netral dan memiliki karakteristik khusus sebagai mediator. Oleh karena itu, pihak-pihak yang bersengketa harus dapat memilih mediator yang dapat dipercaya dan memiliki integritas yang tinggi.⁴¹

c. Instansi yang berkompeten

Badan Pertanahan Nasional memiliki wewenang yang sah dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, jika terjadi pelanggaran prosedur dan adanya kepemilikan sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional sebenarnya bertanggung jawab atas hal tersebut. Badan Pertanahan Nasional berusaha menyelesaikan sengketa pertanahan, khususnya terkait kepemilikan sertifikat ganda, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan memperhatikan prinsip keadilan dan menghormati hak serta kewajiban masing-masing pihak. Mereka menggunakan musyawarah sebagai langkah penyelesaian masalah. Badan tersebut memiliki kewenangan untuk melakukan mediasi, negosiasi, dan fasilitasi antara pihak-pihak yang bersengketa serta merumuskan suatu kesepakatan di antara mereka.⁴²

d. Arbitrase

³⁸ *Op. cit.*, Mudakir Iskandar Syah, Hlm. 173

³⁹ *Ibid.* Hlm. 173-174

⁴⁰ Rocky Marbun, dkk, “*Kamus Hukum Lengkap*”, Jakarta: Visimedia, 2012, Hlm. 188

⁴¹ *Op. cit.*, Mudakir Iskandar Syah, Hlm. 175-176

⁴² *Op. cit.*, Dedy Purwanto Bagali, hlm. 17

Prinsip penyelesaian melalui arbitrase berpegang kepada nota kesepakatan / perjanjian. Karena seorang arbiter akan menyelesaikan sengketa selalu melihat permasalahan berdasarkan nota perjanjian. Namun, bukan berarti sengketa pertanahan tertutup untuk penyelesaian melalui arbitrase. Agar sengketa pertanahan bisa diselesaikan melalui arbitrase, caranya sebelum perkaranya dibawa ke arbitrae, terlebih dahulu nota perjanjian dilakukan para pihak yang isi perjanjiannya berkaitan dengan masalah yang disengketakan. Perjanjian atau nota kesepakatan itu dilakukan sebelum diadakan pemeriksaan pada arbitrase. Hal semacam ini untuk sengketa pertanahan memang cukup sulit. Pesengketa pertanahan umumnya para pihak selalu mempertahankan pendapatnya dan egonya masing-masing. Jika kondisinya demikian, sengketa pertanahan tidak bisa diselesaikan melalui arbitrase.⁴³

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang penulis telah uraikan maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Menurut peraturan yang berlaku tentang pendaftaran tanah bahwa sertifikat tanah adalah bukti kuat untuk hak kepemilikan tanah. Sertifikat dianggap kuat sebagai bukti jika data fisik dan yuridis di dalamnya sesuai dengan data yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah. Dalam hal terdapat dua sertifikat dalam satu bidang tanah, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu. Namun jika sertifikat kedua dibuat secara melawan hukum maka

sertifikat yang kedua tersebut harus dibatalkan oleh hakim.

2. Penyelesaian sengketa terhadap tanah yang memiliki sertifikat ganda dapat ditempuh melalui 2 (dua) jalur yakni jalur litigasi dan jalur non litigasi. Jalur untuk penyelesaian melalui litigasi untuk sengketa pertanahan bisa ditempuh melalui Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Sedangkan jalur untuk penyelesaian melalui non litigasi untuk sengketa pertanahan bisa ditempuh melalui Konsiliasi, Mediasi, Instansi yang berkompeten, dan Arbitrase.

B. SARAN

Adapun saran yang dapat penulis berikan, yaitu:

1. Beberapa kasus sertifikat ganda terjadi karena kelalaian atau bahkan penyalahgunaan wewenang dari pihak yang berwenang di instansi pertanahan/BPN. Hal ini bisa melibatkan tindakan korupsi, manipulasi data, atau tindakan tidak etis lainnya. Oleh karena itu, dalam rangka untuk menghindari hal tersebut penting bagi instansi pertanahan untuk meningkatkan keakuratan, transparansi, dan akuntabilitas dalam proses pendaftaran tanah mereka untuk mengurangi kemungkinan terjadinya sertifikat ganda. Selain itu, sistem pengawasan yang ketat dan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran administrasi atau penyalahgunaan wewenang perlu diterapkan untuk mencegah terjadinya kejadian serupa di masa depan.
2. Untuk mengatasi masalah penyelesaian sengketa pertanahan terkait sertifikat ganda yang sering memakan waktu di pengadilan akibat penumpukan kasus, beberapa saran dapat dipertimbangkan yaitu mendorong penyelesaian di luar

⁴³ *Op. cit.*, Mudakir Iskandar Syah, Hlm. 182-183

pengadilan melalui jalur non litigasi seperti mediasi atau arbitrase, yang dapat mengurangi beban pengadilan dan mempercepat proses penyelesaian sengketa, mendukung inisiatif pencegahan sengketa dengan memperkuat sistem registrasi tanah dan pengawasan ketat terhadap pendaftaran tanah. Dan juga disarankan agar pemerintah membentuk lembaga khusus yang mengurus penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan yang secara khusus menangani masalah pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Iskandar Syah, Mudakir. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Kelompok Gramedia.
- Marbun, Rocky. dkk. 2012. *Kamus Hukum Lengkap*. Jakarta: Visimedia.
- Santoso, Urip. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Soekanto, Soerjono. 2019. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soetami, A. Siti. 2005. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Bandung: Refika Aditama.
- Susila, IGN. G. 2014. *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda*. Malang: UB Press.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal

- Dimas, Rionald. 2021. *Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum*. Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara.

Purwanto Bagali, Deky. 2015. *Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda*. Lex Privatum, Vol. III, No. 4.

Ramadhani, Rahmat. *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Vol. 2, No. 1.

Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Internet

- Mafia Tanah Penerbit Sertifikat Aspal Dibongkar, Polda Banten Tahan 10 Tersangka. Diakses dari laman [### Sumber Lainnya](https://mediabanten.com/mafia-tanah-penerbit-sertifikat-aspal-dibongkar-polda-banten-tahan-10-tersangka/#:~:text=Sertifikat%20tanah%20jenis%20ini%20lebih,lain%20alias%20merugikan%20orang%20lain pada tanggal 30 Mei 2023 pukul 20.46 WITA.</p></div><div data-bbox=)

- Putusan Nomor: 93/G/2021/PTUN.MKS
Putusan Nomor: 242/Pdt.G/2022/PN Mak