

## **PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH (Studi kasus di PTUN Semarang)**

**Reynaldi Tito Sukarno<sup>1</sup>, Widyawati Boediningsih<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup> Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Email: reynalditito7@gmail.com, widyawati@narotama.ac.id

**Abstrak:** Peradilan Tata Usaha Negara tidak memutuskan “sengketa harta” secara khusus.. Eksistensi PTUN dalam menangani konflik pertanahan lebih dari sekedar pencarian kebenaran secara formal. Kepentingan masyarakat dan keadilan. dari batasan di atas, penting untuk melaca pengertian dan nilai hukum yang termasuk dalam pengertian keprihatinan dalam ini Istilah “kepemilikan tanah” dan “sertifikat penjualan” itu sendiri. Dalam mendapatkan sebuah hak atas tanah manusia memerlukan sertifikat untuk melindungi tanah yang dimilikinya dari berbagai pihak. Namun ternyata double sertifikat atas satu tanah masih sering terjadi seperti salah satunya dalam kasus sertifikat ganda yang terjadi di Bendan Ngisor, Semarang Selatan. Penelitian ini menitikberatkan pada penyelesaian sengketa melalui hukum acara peradilan tata usaha Negara kota Semarang. Penelitian ini menggunakan sumber data primer yakni dengan mengumpulkan data yang ada di peradilan tata usaha negeri Semarang dan juga menggunakan sumber data sekunder dengan mengumpulkan data yang telah dipublikasikan di website kantor berita RMOL Jateng. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa sertifikat ganda dimenangkan oleh pihak I.

**Kata kunci:** Sengketa, Sertifikat, Tanah

***Abstract:** The State Administrative Court does not decide on “property disputes” specifically. The existence of the Administrative Court in dealing with land conflicts is more than just a formal search for truth. The interests of society and justice. from the above limitation, it is important to examine the legal meaning and value included in the definition of concern in this term “land ownership” and “certificate of sale” itself. In obtaining a land title, humans need a certificate to protect the land they own from various parties. However, it turns out that double certificates on one land still often occur, such as in the case of double certificates that occurred in Bendan Ngisor, South Semarang. This study focuses on dispute resolution through the administrative law of the Semarang City State Administrative Court. This study uses primary data sources, namely by collecting data in the Semarang State Administrative Court and also using secondary data sources by collecting data that has been published on the RMOL Central Java news agency website. The results of this study indicate that the dispute resolution of the dual certificates was won by party I.*

**Keywords:** Dispute, Certificate, Land

### **PENDAHULUAN**

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Olehnya itu persoalan tanah perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan.

Didalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara kita yaitu Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun

1945, yang menegaskan bahwa : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Adalah sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam pasal 1, 2, 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria).

Jadi penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seyogyanya tidak boleh lari jauh dari tujuan yang diamanahkan konstitusi negara kita. Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang Pertanahan. Tanah makin lama, makin banyak yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan.

Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Rasa ingin menguasai ini sering mengakibatkan timbulnya masalah-masalah pertanahan dan perselisihan di dalam kehidupan bermasyarakat. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah , yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya.

Akan tetapi seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, asli tapi palsu maupun sertifikat ganda dimana data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat-sertifikat semacam itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kerawanan. Pemalsuan sertifikat terjadi karna tidak didasarkan pada alas hak yang benar, Seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan. Dalam praktik pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya disebabkan gugatan pihak lain yang berakibat pembatalan sertifikat disebabkan cacat hukum administrasi. Dengan adanya cacat hukum administrasi menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut.

Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertifikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertifikat ganda tersebut tidak produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk menanam hasil perkebunan ataupun tanaman

lainnya serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian

Sengketa sertifikat ganda timbul karena adanya keberatan dari pihak yang dirugikan berupa tuntutan atas keputusan Tata Usaha Negara yang di tetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan Badan Pertanahan Nasional, pengajuan keberatan bertujuan pemilik sertifikat dapat menyelesaikan secara administrasi untuk mendapat koreksi dari Pejabat Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Pokok Pertanian (uupa) dasar hukum pertanian ini memiliki arti yang sangat penting. perkembangan hukum pertanahan di indonesia, menurut deklarasi undang-undang pertanian fundamental, hukum berlaku. hukum dan hukum yang sudah tidak berlaku lagi. hukum dasar tanah kolonial pertanian yang ketat, dan deklarasi pertanian tidak berlaku lagi selain hak atas tanah. Dengan lahirnya UUPA, ini merupakan terobosan untuk memastikan hal tersebut. Keadilan dan hukum, keadilan dan kesejahteraan rakyat republik indonesia memperhatikan aturan pertanahan yang berlaku tanah indonesia bisa dikatakan penting dalam kehidupan sekarang ini sebagai masyarakat Indonesia, misalnya, dalam denah bangunan, bisnis, tempat hidup, dll. mengharuskan individu berpartisipasi di dalamnya. Dengan demikian, fungsi kepemilikan tanah dilakukan oleh individu. hukum yang melindungi itu sah secara hukum, dan di balik itu ada kebutuhan untuk Lahan semakin bertambah seiring waktu antara manusia dan lahan yang tersedia. Keseimbangan penduduk bertambah, tetapi kemungkinan penggunaan lahan masih terbatas. Hal ini dapat menyebabkan adanya kepentingan individu.

Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 16, pasal 1 undang-undang dasar pertanian sesuai dengan ketentuan pasal 5 dan 53 uu pokok pertanian tahun 1960 kontrol tanah, yaitu hak pengelolaan (hpl) hak pengelolaan tanah yang sama memiliki hak. undang-undang dasar pertanian, khususnya, tidak mengatur hak ini sama

sekali. Sehingga hal itu menimbulkan sengketa-sengketa yang berkaitan dengan tanah. Kasus-kasus termasuk konflik di bidang pertanahan bisa dikatakan sering terjadi. Kasus cenderung meningkat secara kuantitas dan kualitas. Isu-isu tersebut sejalan dengan dinamika perekonomian, masyarakat dan politik Indonesia. Itu juga membuat kontrak dengan kepastian hukum. kepastian hukum kepada masyarakat Utilitarianisme adalah tujuan utama dari undang-undang baru, dan kemudian harus mengikuti kecepatan sebagai tujuan Pasal 33 UUD 1945 ayat 3, "Tanah dan Air" Dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai dan digunakan oleh negara. Sebesar-besarnya kemakmuran bangsa adalah sesuai landasan konstitusional Merupakan sumber hukum pertanahan tertinggi di Indonesia.

Sengketa hukum yang timbul yang diawali dengan pengaduan dari salah satu pihak (orang/badan) Undang-undang) yang memuat keberatan-keberatan dan hak-hak atas tanah, baik status tanah maupun status tanah Prioritas, tanggung jawab dan harapan untuk penyelesaian Administrasi sesuai dengan aturan yang berlaku. Sengketa tanah baru-baru ini di Indonesia tampaknya menegaskan bahwa Kemerdekaan Negara terus berlanjut Orang-orang, Loga baru, dimulai dengan awal era baru kepemilikan tanah, yang awalnya Sifat komunitas menjadi kepemilikan individu.

Sengketa yang berkaitan dengan pertanahan salah satunya adalah sertifikat ganda. Sertifikat ganda artinya adalah adanya double sertifikat atas satu tanah. Sertifikat ganda dapat disebabkan oleh berbagai hal salah satunya adalah ketidaktahuan jaksa dalam mengeluarkan sertifikat tanah padahal tidak dilakukan pengecekan tanah itu sebelumnya juga bisa dikarenakan bahwa adanya pengajuan sertifikat yang telat atas tanah yang dimiliki oleh seseorang sehingga orang lain mengertinya bahwa itu tanah kosong yang kemudian dijual ke pihak lain. penyelesaian sengketa sertifikat ganda dapat diselesaikan di peradilan tata usaha tinggi negeri.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang mana menggambarkan hasil penelitian secara detail dan disajikan dengan narasi-narasi penjabar. Sumber data yang digunakan adalah data primer yang berupa data yang ada di PTUN Semarang dan data sekunder yang ada di Website portal berita JMOL Jateng. Penelitian menggunakan analisis deskriptif yang menitik beratkan pada pembahasan hasil penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Kasus Sertifikat Ganda Dimata Hukum**

Adapun sertifikat ganda yaitu sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan objek yang sama (Harsono, 1992). Sebidang tanah bersertifikat ganda dapat membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak pemegang hak atas tanah yang tentunya sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Kasus sertifikat ganda masih kerap terjadi di beberapa wilayah di Indonesia yang mengakibatkan para pemegang sertifikat tanah saling menuding satu sama lain bahwa sertifikat yang mereka miliki benar adanya terlepas dari kenyataan bahwa salah satu diantara sertifikat ganda tersebut adalah palsu dimana objek yang tertera pada sertifikat bukanlah yang sebenarnya, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah, salah satu diantara pemegang sertifikat ganda tersebut melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan. Jika proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional tidak menemui titik terang maka wewenang pembuktian sertifikat ganda hak atas tanah dilanjutkan kepada ranah Pengadilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak tersebut.

Adanya dua sertifikat hak atas tanah menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam suatu barang, kerugian bagi kedua belah pihak yang bersengketa, terutama bagi yang dinyatakan dalam persidangan kalah dan pembatalan atau pencabutan sertifikat. Terjadinya sertifikat ganda dapat disebabkan beberapa faktor, yaitu belum tersedianya peta pendaftaran tanah, adanya itikad tidak baik dari pemohon dan ada juga dari pihak Kantor Pertanahan dan juga karena kantor pertanahan belum melaksanakan azas mutakhir.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018: “Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu. Sertifikat ganda diselesaikan dengan melalui peradilan tata usaha negara sehingga antara dua pemilik tanah yang memiliki sertifikat dihadapkan pada jaksa pengadilan agar diputuskan

Permasalahan tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Semakin kompleks kepentingan manusia dalam sebuah peradaban akan berbanding lurus dengan semakin tingginya potensi sengketa yang terjadi antar individu maupun antar kelompok dalam populasi tertentu. Timbulnya sengketa sulit untuk dihindari. Pertentangan, perselisihan, dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan antara manusia yang berobyek tanah.

Tindak lanjut dari sengketa tanah yang timbul dalam masyarakat tentu memiliki upaya yang dapat diselesaikan melalui suatu wadah seperti lembaga Negara yang turut dilengkapi dengan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pedoman pelaksanaannya. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan serta lembaga negara yang secara khusus mengatur sekaligus berwenang dalam bidang pertanahan maupun

menangani masalah pertanahan. Dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dikuatkan dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, disusun dengan memperhatikan sisi aspirasi serta peran masyarakat agar dapat mewujudkan kesejahteraan secara umum (Wibowo, 2010).

## 2. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Di PTUN Semarang

Penyelesaian sengketa termasuk sengketa pertanahan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman . Pasal 1 Undang-undang tersebut menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka guna menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Sesuai dengan peraturan yang berlaku, penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan diserahkan kepada lembaga Peradilan Umum, dan terhadap sengketa keputusan lembaga pertanahan diserahkan kepada ranah Peradilan Tata Usaha Negara, serta sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

Kasus sertifikat ganda itu disidang di Pengadilan Negeri Semarang. Kasus sengketa atas tanah milik Sukawi seluas 598 meter persegi di daerah Bendan Ngisor, Semarang Selatan, yang diduga diserobot orang lain. Dalam putusan tersebut, pengadilan menyatakan tanah seluas 598 meter persegi yang berlokasi di Bendan Ngisor, Semarang Selatan, dengan sertifikat tanah atas nama Sukawi Sutarip tersebut sah dan berkekuatan hukum sebagai milik penggugat. Pengadilan juga menyatakan sertifikat tanah atas objek yang sama atas nama Tan Yangky sebagai tergugat, tidak mempunyai kekuatan hukum. Selain itu, perbuatan tergugat yang mengklaim dan mendirikan bangunan di atas tanah yang menjadi sengketa tersebut sebagai perbuatan melawan hukum. Penyelesaian di PTUN Semarang merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018: “Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama- sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu, sehingga pihak pertama yang menggugat mendapatkan kekuatan hokum yang lebih dibandingkan dengan pihak kedua yang tergugat. Sehingga sertifikat tanah jatuh pada pihak pertama.

## KESIMPULAN

Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah adalah Menimbulkan Ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah, Kerugian kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi pihak yang dinyatakan kalah dalam persidangan dan Pembatalan atau pencabutan sertifikat. Penyelesaian sertifikat ganda dapat dilakukan melalui pengadilan tata usaha negeri jika melalui mediasi tidak dapat terselesaikan. Pihak pertama yang telah menerbitkan sertifikat maka diputuskan sebagai pemilik sah tanah dengan kekuatan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Fatatun, I. D. (2016). Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
- Manan. (2017). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Unjmuh Jember.  
[http://repository.unmuhjember.ac.id/8496/2/Jurnal%20Manan%202017\\_2.pdf](http://repository.unmuhjember.ac.id/8496/2/Jurnal%20Manan%202017_2.pdf).
- Prasetyo Aryo Dewandaru, N. T. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional. Notarius.
- Rafiqi. (2017). Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Menyelesaikan Kasus Tanah tentang Hak Pengelolaan . JPPUMA: Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Sosial Politik UMA, A, 5 (2), 108-115.
- Wibowo, R. A. (2010). Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar

