

Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah Terkait adanya Sengketa Sertipikat lain atas Obyek Tanah yang Sama

Putu Ayu Yuliari FS¹, Felicitas Sri Marniati², Furcony Putri Syakura³

Universitas Jayabaya, Jakarta
E-mail: putuayuyuliari96@gmail.com

Article History:

Received: 10 Maret 2026

Revised: 30 Maret 2026

Accepted: 05 April 2026

Keywords: Legal Certainty,
Disputes Over Land Rights,
Dispute Resolution.

Abstract: *A land title certificate serves as proof that the land has been registered; it is primarily concerned with the essence of its interests and benefits, which can be leased, sold, used in joint ventures, or pledged as collateral. Such interests must be afforded legal protection against disputes arising in connection with the land. The research questions in this study are: How are disputes over land title certificates resolved when they conflict with other certificates for the same land, and how is the legal certainty of a land title certificate ensured when there are other certificates for the same land? The theories used in this study are the Theory of Legal Certainty according to Michael Jan Otto and the Theory of Dispute Resolution according to Dean G. Pruitt. The method used in this study is a normative legal research approach, specifically legal literature research or secondary data analysis, utilizing primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approaches employed include the statutory approach, the case approach, and the conceptual approach. The technique for collecting legal materials involves identifying and cataloging positive legal rules, books, journals, and other legal sources. For the analysis of legal materials, systematic interpretation and grammatical interpretation are employed. The research findings indicate that, in practice, disputes over land titles for the same parcel of land are generally first attempted to be resolved through non-litigation channels using a consultation mechanism to reach a mutual agreement. However, because each party continues to assert its claim, such efforts often fail to reach an agreement. Consequently, the dispute proceeds through litigation, involving an examination of the certificate's validity, the issuance procedures, and evidence of ownership to determine which party is legally entitled to the disputed land.*

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Sengketa Hak Atas Tanah, Penyelesaian Sengketa.

Abstrak: Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar; sertifikat ini terutama berkaitan dengan esensi kepentingan dan manfaatnya, yang dapat disewakan, dijual, digunakan dalam kerja sama usaha, atau dijadikan sebagai jaminan. Kepentingan tersebut harus diberikan perlindungan hukum terhadap sengketa yang timbul sehubungan dengan tanah tersebut. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: bagaimana penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah apabila terjadi konflik dengan sertifikat lain atas tanah yang sama, serta bagaimana kepastian hukum sertifikat hak atas tanah dapat dijamin ketika terdapat sertifikat lain atas tanah yang sama. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum menurut Michael Jan Otto dan Teori Penyelesaian Sengketa menurut Dean G. Pruitt. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian kepustakaan hukum atau analisis data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, buku, jurnal, serta sumber-sumber hukum lainnya. Analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode interpretasi sistematis dan interpretasi gramatikal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktiknya sengketa sertifikat tanah atas bidang tanah yang sama umumnya terlebih dahulu diupayakan penyelesaiannya melalui jalur non-litigasi dengan menggunakan mekanisme konsultasi untuk mencapai kesepakatan bersama. Namun, karena masing-masing pihak tetap mempertahankan klaimnya, upaya tersebut sering kali tidak menghasilkan kesepakatan. Oleh karena itu, sengketa kemudian dilanjutkan melalui jalur litigasi, dengan melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan sertifikat, prosedur penerbitannya, serta bukti kepemilikan untuk menentukan pihak yang secara hukum berhak atas tanah yang disengketakan.

PENDAHULUAN

Tanah memainkan peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau area di mana berbagai kegiatan dilakukan maupun sebagai sumber kehidupan bagi manusia. Untuk bisa hidup, manusia sangat bergantung pada kebbaikannya alam di tempat tinggalnya. Dulunya, manusia berusaha menjaga tanah yang ada dengan cara menanam pohon dan tanaman. Akhirnya, ia mulai bergantung sepenuhnya pada tanah yang dikelolanya itu.

Kemudian tanah menjadi barang berharga dan memiliki nilai yang tinggi. Sertipikat hak atas tanah adalah bukti bahwa tanah tersebut sudah terdaftar dalam sistem resmi (Nurhadi, dkk., 1985).

Sertipikat ini lebih berkaitan dengan hak dan manfaat yang melekat pada tanah tersebut, seperti dapat disewakan, diperjualbelikan, dijadikan beban dalam kerjasama, atau digunakan sebagai jaminan. Karena itu, hak yang demikian perlu dilindungi secara hukum terhadap berbagai kasus atau permasalahan yang mungkin muncul terkait tanah tersebut (David J. Hayton, 1982). Fenomena yang terjadi di masyarakat adalah ketika seseorang yang memiliki sertipikat hak atas tanah ternyata tanah tersebut juga dimiliki oleh pihak lain dengan objek tanah yang sama. Terdapat 3 kasus yang menjadi obyek penelitian sebagai berikut: 1. Putusan Nomor 1/G/2021/PTUN.SMG. 2. Putusan Nomor 28/G/2021/PTUN.SMG. 3. Putusan Nomor 152/Pdt.G/2021/PTTUN.SBY. Ketiga putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Untuk membedakan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian sebelumnya yang serupa atau memiliki hubungan dengan obyek penelitian ini, antara lain oleh: 1. Dolf Dominikus Saluling (2023), tentang Penerbitan sertipikat ganda hak atas tanah pada masa pemblokiran di BPN Kota Manado. Tahun 2023; 2. Brian Rizqi Prasetya (2023), sertipikat ganda sebagai bukti hak kepemilikan tanah di Kabupaten Pati; 3. Vika Mega Hardhani (2019), tentang tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan atas penerbitan sertipikat ganda; 4. Nur Yussofiyani Drani Putri (2021), tentang perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya terhadap penerbitan sertipikat ganda; dan 5. Novita Riska Ratih (2021), tentang Analisis yuridis sertipikat tanah hak milik elektronik (*Certificate*) untuk mewujudkan kepastian hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah terkait adanya sengketa sertipikat lain atas obyek tanah yang sama.

LANDASAN TEORI

Teori Kepastian Hukum (*Grand Theory*).

Grand Theory dalam penelitian ini menggunakan Teori Kepastian menurut Michael Jan Otto, yaitu kepastian hukum memberikan makna bahwa hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil. Kepastian menegaskan keadilan karena kepastian dimaksudkan untuk keteraturan. Michael Jan Otto menyatakan bahwa kepastian hukum (yang nyata) dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut: 1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara; 2. Bahwa instansi-instansi pemerintahan menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya; 3. Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut; 4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa dihadapan mereka; dan 5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan (Michael Jan Otto, 2006).

Teori Penyelesaian Sengketa (*Applied Theory*)

Applied Theory dalam penelitian ini menggunakan penyelesaian sengketa menurut Dean G. Pruittini et al., 2004, dimana penyelesaian sengketa ada 5 (lima), yaitu: 1. *Contending* (bertanding) adalah upaya untuk menerapkan solusi yang lebih disukai oleh satu pihak dibandingkan pihak lainnya; 2. *Yoelding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan

bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan; 3. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak; 4. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih untuk meninggalkan situasi yang memicu sengketa, baik secara fisik maupun secara psikologis; dan 5. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual, dengan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran sistematis dan penafsiran gramatikal.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pembuatan dan Peralihan Sertipikat

Prosedur pembuatan sertipikat ini harus mengetahui dari:

1. Tanah yang belum bersertipikat yang dilakukan secara sporadis dan sistematis yaitu: a. Pendaftaran Tanah secara Sistematis (PP RI No. 24 Tahun 1997), adalah pendaftaran tanah pertama yang dilakukan secara bersamaan dan mencakup semua tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian dari wilayah tertentu yang diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. b. Pendaftaran Tanah secara Sporadis, adalah pendaftaran tanah pertama kali untuk satu atau beberapa tanah di seluruh atau bagian dari wilayah suatu desa atau kelurahan dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas tanah atau kuasanya. Adapun syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran secara sporadik antara lain: 1). Surat permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertipikatan tanah miliknya; 2). Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain); 3). Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan atau kuasanya; 4). Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa: a). Surat tanda bukti hak milik yang dikeluarkan sebagai hasil dari Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau b). Surat keputusan pemberian hak milik oleh Pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, yang tidak disertai dengan kewajiban untuk mendaftarkan hak tersebut, tetapi telah memenuhi semua tanggung jawab (Harris Yonatan Parmahan S, 2011); c). Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau d). Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau e). Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang tanahnya belum dibukukan; atau f). Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau g). Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau h). Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan oleh Lembaga Pemerintah; atau i). Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau j). Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga

sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria; atau k). Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang dikeluarkan dan berlaku sebelum Undang-Undang Pokok Agraria diberlakukan dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang biasanya Lurah setempat; 5). Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala Desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat/penduduk setempat; 6). Surat pernyataan telah memasang tanda batas; 7). Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan; 8). Fotokopi Surat Keputusan Ijin Lokasi.

2. Tanah yang telah bersertipikat, tanah ini bisa terjadi peralihan karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain sebagainya. Dimana terdapat bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat di Indonesia sampai saat ini sebagai berikut: a. Secara empiris, sampai dengan tahun 1997, selama lebih dari 48 tahun sejak diterbitkan Undang-Undang Pokok Agraria, Pemerintah telah melaksanakan pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dengan keterbatasan saat ini, hanya lebih dari 18 juta bidang tanah yang dapat didaftar melalui proses pendaftaran tanah. Hasil tersebut dianggap tidak memadai mengingat jumlah bidang tanah yang masih dimintakan daftar di seluruh Indonesia pada tahun 1997 (diperkirakan 75 juta bidang), kemudian perkembangan atasnya baik melalui pewarisan, pemisahan, pemecahan dan pemberian-pemberian hak baru sehingga saat ini diperkirakan terdapat 85 juta (Budi Harsono, 2008); b. Laporan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Lutfi I Nasution, pada Rapat Terbatas Bidang Pertanahan di Istana Negara, Jakarta, tanggal 26 Mei 2003, menyatakan hingga tahun 2003 pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang baru terdaftar sekitar 31 % dari 85 juta bidang tanah yang ada di Indonesia. Setidaknya dalam 20 (dua puluh) tahun ke depan seluruh wilayah tanah Indonesia dapat didaftarkan (Budi Harsono, 2008). Data bidang-bidang tanah yang bersertipikat di Indonesia diperkuat (BPN RI, 2003).

3. Peralihan Sertipikat.

Secara keseluruhan, prosedur peralihan sertipikat kepemilikan tanah merupakan langkah penting dalam menjaga kepastian hukum dan menghindari terjadinya sengketa di masa depan. Proses ini melibatkan berbagai pihak dan prosedur administratif yang harus diikuti dengan benar agar proses peralihan hak atas tanah dapat berjalan dengan lancar dan sah secara hukum. Ketika keberadaan penjual tidak diketahui, pembeli yang telah melakukan jual beli dan memiliki akta otentik dapat menempuh upaya hukum sebagai berikut:

- a. Pengajuan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Pembeli dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan penetapan pengadilan yang menyatakan sahnya peralihan hak atas tanah tersebut. Dalam gugatan ini, pembeli perlu membuktikan bahwa: 1). Telah terjadi jual beli yang sah dan dibuktikan dengan akta otentik; 2). Pembeli telah melakukan upaya pencarian keberadaan penjual namun tidak berhasil; 3). Pembeli telah memenuhi semua kewajibannya dalam perjanjian jual beli, termasuk pembayaran.
- b. Permohonan Penetapan Pengadilan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jika Badan Pertanahan Nasional menolak permohonan peralihan hak karena ketidakhadiran penjual, pembeli dapat mengajukan permohonan penetapan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Gugatan ini diajukan terhadap Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat Tata Usaha Negara. Dasar hukum pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah: 1). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang memberikan kewenangan

kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili sengketa tata usaha negara; 2). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) yang harus dipatuhi oleh pejabat Tata Usaha Negara, termasuk dalam hal pelayanan publik seperti peralihan hak atas tanah; 3). Keputusan Badan Pertanahan Nasional yang menolak permohonan peralihan hak merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum atau asas-asas umum pemerintahan yang baik. 4). Pembeli memiliki kepentingan hukum yang dirugikan akibat keputusan Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Analisis Penyelesaian Sengketa Atas Sertipikat Hak Atas Tanah Terkait Sertipikat Lain Atas Obyek Tanah Yang Sama

Menurut M. Yahya Harahap (1997), kepastian hukum sertipikat hak atas tanah harus dipahami dalam kerangka sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia serta kekuatan pembuktiannya dalam hukum acara. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak menganut sistem publikasi positif secara mutlak, melainkan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Dalam sistem ini, negara tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat, sehingga sertipikat bukan merupakan bukti hak yang bersifat mutlak, melainkan hanya sebagai alat bukti yang kuat.

Konsekuensi dari sistem tersebut adalah bahwa kepemilikan sertipikat tidak menutup kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan haknya secara lebih kuat. Oleh karena itu, dalam sengketa sertipikat ganda, hakim tidak hanya menilai keberadaan sertipikat sebagai alat bukti, tetapi juga menelusuri asal-usul perolehan hak (*rechtsverkrijging*), riwayat tanah, serta prosedur administrasi penerbitan sertipikat tersebut.

Yahya Harahap menegaskan bahwa yang dinilai oleh hakim dalam sengketa pertanahan bukan semata-mata keberadaan sertipikat, tetapi keabsahan dasar hak yang melandasi penerbitannya. Penilaian tersebut meliputi riwayat penguasaan tanah, alas hak awal seperti girik, waris, atau jual beli, serta prosedur penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang. Dengan demikian, sertipikat yang terbit lebih dahulu belum tentu memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat apabila terbukti terdapat cacat administrasi maupun cacat hukum dalam proses penerbitannya.

Dalam konteks ini, M. Yahya Harahap mengaitkan sengketa sertipikat dengan asas *Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang dimilikinya. Apabila seseorang yang bukan pemilik sah menjadi dasar penerbitan sertipikat, maka sertipikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna meskipun telah terdaftar dalam administrasi pertanahan.

Di sisi lain, kepastian hukum bagi pemegang sertipikat juga berkaitan dengan prinsip perlindungan terhadap pemegang hak yang beritikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa apabila suatu sertipikat telah diterbitkan secara sah, pemegangnya memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, serta menguasai tanah secara nyata dan tidak terdapat gugatan dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat, maka sertipikat tersebut tidak dapat diganggu gugat demi menjamin kepastian hukum.

Namun demikian, perlindungan hukum tersebut tidak berlaku apabila terbukti adanya unsur penipuan, pemalsuan dokumen, atau cacat administrasi yang serius dalam proses penerbitan sertipikat. Oleh karena itu, menurut M. Yahya Harahap, kepastian hukum yang diberikan oleh sertipikat hak atas tanah bersifat relatif, bukan absolut.

Secara normatif, kepastian hukum dalam bidang pertanahan juga dijamin melalui ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan berkesinambungan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah. Melalui proses tersebut, pemerintah memberikan surat tanda bukti hak berupa sertifikat kepada pemegang hak yang sah.

Sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan sebagai alat bukti tertulis yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya. Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang berwenang menyelenggarakan administrasi pertanahan. Dengan demikian, keberadaan sertifikat diharapkan mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Dalam praktiknya, sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui dua jalur, yaitu melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian melalui jalur litigasi dilakukan melalui lembaga peradilan, baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara, tergantung pada objek sengketa yang dipermasalahkan. Apabila sengketa berkaitan dengan keabsahan penerbitan sertifikat oleh pejabat tata usaha negara, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Sementara itu, penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, maupun arbitrase. Mekanisme tersebut bertujuan untuk mencapai penyelesaian secara damai melalui musyawarah dan kesepakatan para pihak tanpa harus melalui proses peradilan yang seringkali memerlukan waktu dan biaya yang lebih besar.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa sertifikat lain tidak hanya bergantung pada kekuatan formal sertifikat, tetapi juga pada keabsahan proses penerbitannya serta pembuktian mengenai siapa pihak yang secara sah memiliki hak atas tanah tersebut.

Analisa Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Terkait Adanya Sertifikat Lain Atas Obyek Tanah Yang Sama

Kepastian hukum atau *Legal Certainty* atau *Certain in Law* berasal dari istilah “*certain*” yang memiliki penjelasan mengenai kepastian yang terdapat dalam hukum. Adapun pendapat yang dikemukakan oleh Budiono Kusumo Hamidjojo bahwa kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum yang mengandung makna adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum (Darwin Ginting, 2010). Sudikno Mertokusumo dalam gagasannya juga menuangkan pendapat bahwa prinsip hukum adalah suatu pikiran dasar yang sifatnya umum atau dalam kata lain merupakan latar belakang dari sebuah peraturan yang konkret dan terdapat di dalam dan di belakang setiap sistem hukum dalam peraturan perundang-undangan maupun putusan hakim yang termasuk ke dalam hukum positif (Sudikno Mertokusumo, 2010).

Dengan kata lain asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan baik dan tepat (Tata Wijayanti, 2014). Pada hakikatnya tujuan utama hukum yaitu kepastian. Jika di dalam hukum tidak ditemukan sebuah kepastian maka hukum tersebut akan kehilangan jati diri serta maknanya, bila suatu hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak dapat lagi digunakan sebagai sebuah pedoman yang berlaku atas setiap orang. (Loudri Oktavio Widiyanto, 2019)

Jika dikaitkan dalam sengketa pertanahan maka masyarakat juga sebuah prinsip kepastian

hukum yang digunakan dalam pedoman kepemilikan atas sebidang tanah yang menjadi hak miliknya. Bentuk dalam kepastian hukum itu sendiri yaitu berupa pernyataan atas kebenaran yang telah diberikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria untuk dapat menjamin kepastian hukum atas setiap bidang tanah yang sudah memiliki hak atas kepemilikannya. Hukum memiliki tugas untuk dapat menciptakan suatu prinsip kepastian hukum dengan maksud untuk menertibkan masyarakat serta menjamin hubungan baik antar masyarakat terutama dalam hal perlindungan atas sebuah tindakan sewenang-wenang yang dapat memberikan kerugian terhadap masyarakat (Loudri Oktavio Widiyanto, 2019).

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria hanya prosedur pendaftaran tanah yang dapat memberikan keyakinan hukum kepada pemilik hak atas tanah. Dalam mewujudkan tanah untuk keadilan dan kesejahteraan, arah dan kebijakan pertanahan didasarkan pada 4 (empat) prinsip, yaitu: Pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan melahirkan sumber-sumber baru kemakmuran, Pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dalam kaitannya dengan pemanfaatan penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, Pertanahan harus berkontribusi nyata dalam menjamin berkelanjutan sistem kemasyarakatan kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang pada sumber-sumber ekonomi; dan Pertanahan harus berkontribusi secara nyata dalam menciptakan tatanan kehidupan bersama secara harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa dan konflik pertanahan dan menata sistem pengelolaan yang tidak lagi melahirkan sengketa dan konflik di kemudian hari (Sudantoko, dkk., 2009).

Perangkat hukum yang tertulis lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan yang berlaku dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan yang berlaku Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat diterbitkan, yang berfungsi sebagai cara terkuat untuk memverifikasi hak atas tanah. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan dalam tanah dapat menggunakan dokumen pertanahan ini sebagai jaminan (Florianus SP Sangsung, 2007).

Padahal sertifikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut. Hal ini dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (Madiyono, 2012), yang berbunyi:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah pendaftaran dilakukan: a. Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.
- b. Pendaftaran tanah dalam ayat (1): 1). Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; 2). Hak atas tanah dicatat dan ditransfer; dan 3). Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat;

Dalam konteks pendaftaran tanah, Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memberikan dasar hukum yang jelas dan sistematis guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah melalui mekanisme pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Namun, kepastian hukum tersebut tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum, melainkan juga oleh pelaksanaannya secara cermat dan konsisten oleh aparat pertanahan.

Berdasarkan fakta hukum dalam Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Semarang dan putusan banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, diketahui bahwa penerbitan

sertipikat dilakukan tanpa penelitian data fisik dan data yuridis secara memadai, sehingga mengakibatkan terbitnya sertipikat di atas sertipikat lain atas objek tanah yang sama. Tindakan tersebut menunjukkan tidak terpenuhinya prinsip kecermatan serta bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang pada akhirnya menghilangkan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sah.

Di sisi lain, lembaga peradilan telah menjalankan fungsinya secara independen dengan menilai keabsahan tindakan administrasi pertanahan dan menyatakan adanya pelanggaran prosedur dalam penerbitan sertipikat. Hal ini menunjukkan bahwa unsur peradilan yang independen sebagai bagian dari kepastian hukum telah terpenuhi. Namun demikian, terjadinya sengketa berulang atas objek tanah yang sama mengindikasikan bahwa kepastian hukum belum sepenuhnya terwujud secara faktual.

Berdasarkan teori kepastian hukum Michael Jan Otto (2006), dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dalam penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah pada perkara *a quo* belum terpenuhi secara menyeluruh. Kegagalan aparaturnya pertanahan dalam melaksanakan prosedur pendaftaran tanah secara konsisten dan cermat menjadi faktor utama terjadinya sertipikat ganda, yang pada akhirnya merugikan pemegang hak dan mencederai tujuan hukum itu sendiri.

Analisis terhadap beberapa putusan pengadilan menunjukkan bahwa sengketa sertipikat hak atas tanah pada umumnya disebabkan oleh kelemahan dalam pelaksanaan administrasi pendaftaran tanah. Dalam Putusan Nomor 1/G/2021/PTUN.SMG dan Putusan Nomor 28/G/2021/PTUN.SMG ditemukan adanya penerbitan dua sertipikat pada objek tanah yang sama, baik berupa Sertipikat Hak Milik yang tumpang tindih maupun penerbitan Sertipikat Hak Milik di atas tanah yang telah berstatus tanah wakaf. Kondisi tersebut menunjukkan tidak optimalnya penelitian data fisik dan data yuridis sebelum penerbitan sertipikat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga bertentangan dengan asas kecermatan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Sementara itu, Putusan Nomor 152/Pdt.G/202/PTUN.SBY menegaskan pentingnya pemenuhan upaya administratif sebelum pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan teori kepastian hukum Michiel Jan Otto (2006), kondisi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah belum sepenuhnya terwujud karena ketidakcermatan aparaturnya pertanahan masih menimbulkan sertipikat ganda dan ketidakpastian status hak atas tanah.

KESIMPULAN

Sengketa kepemilikan atas objek tanah yang sama antara pemilik awal dan pemilik berikutnya pada dasarnya terlebih dahulu diupayakan penyelesaiannya melalui mekanisme non-litigasi berupa musyawarah. Namun, karena masing-masing pihak tetap mempertahankan klaim hak atas tanah yang sama, penyelesaian sengketa kemudian ditempuh melalui jalur litigasi di pengadilan. Sengketa tersebut timbul akibat perbedaan alas hak yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat atas objek tanah yang sama. Melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, ditetapkan bahwa pemilik awal merupakan pemegang hak yang sah atas tanah dimaksud, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pihak yang memiliki alas hak yang sah dan lebih dahulu.

DAFTAR REFERENSI

- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2003). *Laporan Tahunan BPN RI Tahun 2003*. BPN RI, Jakarta.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-12, Djambatan, Jakarta.
- Brian Rizqi Prasetya. (2023). *Sertipikat Ganda Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah di Kabupaten Pati*. Universitas Islam Sultan Agung.
- Darwin Ginting. (2010). *Hukum Kepemilikan Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- David J. Hayton. (1982). *Megarry's Manual of the Law of Real Property*, Stevens & Sons Ltd., London.
- Dean G. Pruitt, Jeffrey Z. Rubin. (2004). *Teori Konflik Sosial*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Dolf Dominikus Saluling. (2023). *Penerbitan Sertipikat Ganda Hak atas Tanah pada Masa Pemblokiran di Badan Pertanahan Nasional Kota Manado*. Universitas Hasanuddin.
- Florianus S.P. Sangsung. (2007). *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Visimedia, Jakarta.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea. (2011). Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali, *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Vol. 2, No. 2: hlm. 295.
- Loudri Oktavio Widiyanto. (2019). *Prinsip Kepastian Hukum terhadap Sertipikat Ganda*, FH Universitas Jember. Jember.
- Madijono. (2012). *Hukum Agraria*. Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Michael Jan Otto. (2006). *Moralitas Profesi Hukum*, PT Rivika Aditama, Bandung.
- M Yahya Harahap. (1997). *Beberapa Tinjauan mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Novita Riska Ratih. (2021). *Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (Certificate)*, Universitas Islam Malang, Malang.
- Nurhadi dkk. (1985). *Pola Penguasaan, Pemilikan, dan Penggunaan Tanah secara Tradisional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Proyek Inventarisasi dan Dokumentasi Kebudayaan DKI Jakarta*. Jakarta.
- Nur Yussufiyani Drani Putri. (2021). *Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Sebenarnya terhadap Penerbitan Sertipikat Ganda*, Universitas Sriwijaya, Palembang.
- Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya. (2021). *Putusan Nomor 152/Pdt.G/2021/PTTUN.SBY*. Surabaya.
- Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. (2021). *Putusan Nomor 1/G/2021/PTUN.SMG*. Semarang.
- Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. (2021). *Putusan Nomor 28/G/2021/PTUN.SMG*. Semarang.
- Peraturan Pemerintah RI. (1997). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 10*.
- Sudikno Mertokusumo. (2010). *Penemuan Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Sudantoko, dkk. (2009). *Dasar-Dasar Ekonomi Pembangunan*, PT PP Mardi Mulya, Jakarta.
- Tata Wijayanti. (2014). Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14, No. 2.
- Vika Mega Hardani. (2019). *Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan atas Penerbitan Sertipikat Ganda (Studi Putusan Nomor 67/G/2017 PTUN SMG)*, Universitas Brawijaya, Malang.