

KEPASTIAN HUKUM PENERBITAN GANDA ATAS SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 Dan Putusan Nomor 976 K/ Pdt/2015)

Lymens Gho

lymensgho@gmail.com

Universitas Tarumanagara

Abstrak

Indonesia memiliki bidang tanah yang luas, pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengelola bidang tanah tersebut sesuai dengan kebutuhannya, masyarakat dapat mendaftarkan bidang tanah yang dimilikinya ke Badan Pertanahan Nasional, dimana bidang tanah tersebut berada, untuk mendapatkan salah satu sertifikat hak atas tanah, diantaranya: Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Pakai, Sertifikat Hak Guna Usaha atau Sertifikat Tanah dalam bentuk Girik. tata cara pendaftaran tanah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional atau BPN merupakan lembaga pemerintah non departemen yang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Untuk melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional atau BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten atau kota berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pada satu bidang tanah, hanya satu jenis sertifikat hak atas tanah yang dapat berlaku, kecuali jika ada kesepakatan antara para pihak yang memegang sertifikat. Sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional ini memiliki kekuatan hukum dan merupakan bukti hukum hak yang dimiliki oleh pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Namun, meskipun pendaftaran telah dilakukan dan sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan, masih ada perselisihan mengenai pihak mana yang memiliki hak atas bidang tanah karena ada dua sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk bagian tanah yang sama.

Kata kunci: sertifikat hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional, kepastian hukum, sengketa tanah.

Abstract

Indonesia has large tracts of land, the government provides opportunities for the public to manage these land parcels according to their needs, the community can register the land parcels they own with the National Land Agency, where the land parcels are located, to obtain one of the certificates. land rights, including: Certificate of Ownership Right, Certificate of Right to Build, Certificate of Use Right, Certificate of Cultivation Right or Land Certificate in the form of Girik. procedures for land registration are contained in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The National Land Agency or BPN is a non-departmental government agency whose duties include the land sector. To carry out the duties and functions of the National Land Agency or BPN in the regions, BPN Regional Offices are formed in provinces and Land Offices in districts or cities based on Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 48 of 2020 concerning the National Land Agency. On one plot of land, only one type of certificate of land rights can apply, unless there is an agreement between the parties holding the certificate. These certificates issued by the National Land Agency have the force of law and are legal evidence of the rights owned by the party whose name is listed on the certificate. However, even though the registration has been carried out and the land title certificates have been issued, there is still a dispute over which party has the rights over the land parcels because there are two land title certificates issued by the National Land Agency for the same part of land.

Keywords: *land title certificate, National Land Agency, legal certainty, land dispute.*

Pendahuluan

Indonesia memiliki bidang tanah yang luas pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk melakukan pengelolaan atas bidang tanah tersebut sesuai dengan kebutuhan, Dalam usaha pemenuhan kebutuhan atas tempat tinggal, masyarakat yang memiliki suatu bidang tanah memerlukan sertifikat tanah yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Jika subjek hukum yang memiliki bidang tanah tersebut tidak melakukan pendaftaran atas bidang tanah yang dimilikinya, maka subjek hukum tidak memiliki bukti yang kuat bahwa dirinya adalah pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut.

Banyak masyarakat yang kurang memahami betapa pentingnya pendaftaran tanah. Pendaftaran atas bidang tanah pertama kali dilakukan dengan melakukan

pendaftaran kepada Badan Pertanahan Nasional di wilayah dimana bidang tanah tersebut berlokasi. Setelah melakukan pendaftaran pertama kali ke Badan Pertanahan Nasional, maka kemudian Badan Pertanahan Nasional melakukan penerbitan sertifikat atas bidang tanah tersebut. Terdapat dua tahapan dalam melakukan pendaftaran tanah yang di laksanakan di Indonesia, antara lain pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Terdapat dua jenis pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh individu atau subjek hukum ke Badan Pertanahan Nasional yaitu pendaftaran bidang tanah secara sporadik dan pendaftaran bidang tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah sporadik ialah pendaftaran bidang tanah untuk pertama kalinya bila dilakukan atas inisiatif pemilik bidang tanah tersebut. Sedangkan pendaftaran bidang tanah secara sistematis ialah pendaftaran bidang tanah pertama kali bila dilakukan secara serentak atas semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di dalam satu wilayah serta dilaksanakan oleh pemerintah, Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran pertama kali atas bidang tanah yang belum memiliki sertifikat secara sistematis, melaksanakannya dengan dasar waktu kerja pelaksanaan yang panjang, dilakukan di daerah-daerah atau wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dilakukannya pendaftaran atas tanah bertujuan supaya subjek hukum bisa mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikannya pada bidang tanah tersebut. Pendaftaran bidang tanah tersebut dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Indonesia atau yang disingkat sebagai BPN. Badan Pertanahan Nasional atau BPN adalah lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Untuk melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional atau BPN di daerah, di bentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten atau kota.

Dengan dilakukannya pendaftaran maka Badan Pertanahan Nasional kemudian akan melakukan penerbitan salah satu sertifikat hak atas tanah antara lain: Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Pakai, Sertipikat Hak Guna Usaha atau Sertipikat Tanah Berbentuk Girik. Sertipikat Hak atas Tanah yang diterbitkan disesuaikan dengan keperluan pemohon. Pendaftaran bidang tanah ini diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan kedudukan Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Peraturan

Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Salah satu langkah penting yang perlu dilakukan dalam proses pendaftaran atas bidang tanah ialah pengukuran atas bidang tanah. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan atas bidang tanah akan dilaksanakan oleh panitia adjudikasi percepatan dan satgas (satuan tugas) fisik. Satgas fisik atas pengukuran tanah ini dapat dilakukan oleh Petugas Ukur Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional, Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi yang dapat disingkat dengan nama KJSKB, atau Surveyor Kadaster Berlisensi atau yang disingkat dengan nama SKB.

Apabila terjadi kesalahan atas pengukuran bidang tanah yang dilakukan oleh Petugas Pengukuran di atas, maka pihak yang bertanggung jawab atas kelalaian yang dilakukan ialah Badan Pertanahan Nasional. Hal ini dikarenakan Badan Pertanahan Nasional memiliki tanggung jawab sebagai pihak yang memiliki kuasa atas pihak petugas pengukuran tersebut, serta pihak yang melakukan pengukuran atas bidang tanah tersebut memiliki tanggung jawab untuk memberikan laporan kepada Badan Pertanahan Nasional.

Tujuan dilakukannya Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak bagi yang, (a)bersangkutan. (b)menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum atas bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. (c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berikut macam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain':

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2012), hlm 317. ² Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum & Desi Apriani, S.H., M.H., *SERTIFIKAT SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN YANG KUATDALAM HUBUNGANNYA DENGAN SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH*.

- a. Sertipikat Hak Milik.
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha.
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- f. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun.
- g. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan.
- h. Sertipikat Hak Tanggungan.
- i. Sertipikat Hak Pakai Atas Negara.
- j. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- k. Sertipikat Tanah Wakaf.

Para pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak di dalam sebuah sertifikat dapat membuktikan bahwa dirinya memiliki hak atas tanah tersebut. Sertifikat Hak atas Tanah dapat menjadi bukti: Jenis Hak Atas Tanah, Pemegang Hak, Peristiwa Hukum yang Terjadi dengan Tanah dan Keterangan Fisik tentang Objek Tanah².

Mengenai sertifikat hak atas tanah yang umum dimiliki oleh masyarakat antara lain³:

1. Sertifikat Hak Milik atau SHM: merupakan bukti sebagai pemegang hak milik yang sah di mata hukum atas tanah. Sertifikat ini tidak memiliki batas waktu, tetapi hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Sertifikat ini dapat dijadikan sebagai jaminan utang kepada pihak bank dengan dibebani hak tanggungan.
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan atau HGB: adalah bukti bagi pemegang Hak Guna Bangunan yaitu subjek hukum, perorangan maupun badan hukum yang memiliki kepentingan untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas sebidang tanah milik pihak lain. Sertifikat ini memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun dan jika jangka waktunya habis, maka dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimal 20 tahun.

² Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum & Desi Apriani, S.H., M.H., SERTIFIKAT SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN YANG KUATDALAM HUBUNGANNYA DENGAN SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH.

³ Kompas.com, Mengenal Macam-macam Sertifikat Tanah di Indonesia, Apa saja?, 15 Januari 2022, <https://www.kompas.com/properti/read/2022/01/15/080000921/mengenal-macam-macam-sertifikat-tanah-di-indonesia-apa-saja?page=all>, (diakses pada 20 Agustus 2022, pukul 11.00)

3. Sertifikat Hak Guna Usaha atau HGU: diberikan oleh negara sebagai bukti yang sah kepada subjek hukum dengan jangka waktu tertentu yang kemudian dapat digunakan untuk keperluan pertanian atau peternakan. Sertifikat ini memiliki jangka waktu maksimal 25 tahun sampai dengan 35 tahun, dan jika jangka waktunya habis dapat dilakukan perpanjangan dengan jangka waktu maksimal 25 tahun dengan syarat tertentu. Sertifikat ini dapat dialihkan dan beralih kepadahak lain.
4. Sertifikat Hak Pakai: adalah bukti kepada pemegang hak untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari sebidang tanah yang merupakan milik negara atau milik orang lain. Jangka waktu maksimal 25 tahun dan jika jangka waktunya habis maka dapat dilakukan perpanjangan dengan jangka waktu maksimal 25 tahun.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional atau BPN memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran dan pemetaan.
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat.
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah.
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional memiliki kekuatan hukum dan merupakan bukti yang sah atas hak yang dimiliki oleh pihak yang namanya tercantum pada sertipikat tersebut. Akan tetapi, meskipun sudah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut masih terjadi sengketa mengenai pihak mana yang memiliki hak atas bidang tanah tersebut dikarenakan terdapat dua sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada bidang tanah tersebut. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik sertipikat hak atas tanah yang telah melakukan pendaftaran.

Perumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang diatas dapat dirumuskan suatu permasalahan ialah, (1) Bagaimana perbandingan putusan hakim sehubungan dengan penerbitan ganda atas Sertipikat Hak atas Tanah berdasarkan Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 dan Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015? (2) Bagaimana kepastian hukum sehubungan dengan penerbitan ganda atas Sertipikat Hak atas Tanah berdasarkan Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 dan Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015?

Pembahasan

Pada Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015, dimana pihak Penggugat memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan yang terbit pada tahun 1993, Hak Guna Bangunan tersebut memiliki jangka waktu 20 tahun jadi pihak Penggugat masih memiliki hak atas bidang tanah tersebut sampai dengan tahun 2013. Akan tetapi pada tahun 1998 pihak Tergugat I memperoleh Sertipikat Hak Pakai yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atas bidang tanah yang sama di mana pihak Penggugat memiliki sertipikat Hak Guna Bangunan nya. Penerbitan sertipikat hak ini dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Penggugat yang merupakan pemilik hak terlebih dahulu atas bidang tanah tersebut yang hak nya masih berlaku. Pada putusan ini pengadilan memiliki pendapat di mana sertipikat hak atas tanah yang terbit lebih dahulu ialah sertipikat yang sah dengan kata lain penggugat merupakan pemilik hak atas tanah yang sah.

Dan pada Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008, pihak Penggugat yang memiliki Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada tahun 1986 yang diperoleh dari pelepasan hak dari pemilik sebelumnya yang telah tercatat pada RT, RW kelurahan dan Kecamatan di

lingkungan bidang tanah tersebut berada. Akan tetapi meski penggugat telah memiliki sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan setempat, pada tahun 2004 Badan Pertanahan Nasional tersebut melakukan penerbitan atas dua sertipikat Hak Milik pada bidang tanah, Sertipikat Hak Milik baru tersebut dengan atas nama Penggugat dan Tergugat 1 pada bidang tanah di mana sudah terdapat sertipikat hak milik atas nama penggugat yang terbit pada tahun 1986 lalu.

Dengan adanya penerbitan dua sertipikat tersebut, hal ini menyebabkan Penggugat mengalami kerugian dan menimbulkan ketidak pastian hukum meskipun Sertipikat Hak Milik ialah sertipikat hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum yang paling kuat.

Sehubungan dengan kasus yang diangkat yaitu Putusan Nomor 976 K/PDT/2015, yang bermula dari Pengadilan Negeri Bandung Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg. di mana pengadilan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi, pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 399/Pdt/2014/PT.Bdg. di mana Pengadilan memutuskan untuk mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dan membatalkan putusan pengadilan pada tingkat Pengadilan Negeri. Dan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung di mana Hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat, Pada Putusan 976 K/PDT/2015, selain Pengadilan mengabulkan sebagian gugatan Penggugatan Pengadilan dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg. dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 399/Pdt/2014/PT.Bdg.

Pada Putusan kedua yaitu Putusan Nomor Nomor 307 K/Pdt/2008, yang berawal dari Pengadlan Negeri Balikpapan No.84/Pdt.G/2005/PN.BPP dimana pengadilan melakukan penolakan seluruhnya atas gugatan Penggugat. Dan pada tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Kota Samarinda dengan Putusan No.96/PDT/2006/PT.KT.SMDA., pengadilan melakukan penolakan seluruhnya atas gugatan penggugat. Dan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Pdt/2008 meskipun penggugat memiliki sertipikat hak milik yang terbit lebih dahulu, pihak pengadilan menolak permohonan kasasi penggugat.

Telah dilakukan pula wawancara dengan dua narasumber yaitu Bapak Ilham Prama Sudarma, S.H. selaku karyawan Kantor Pertanahan Kota Pangkal Pinang dan yang kedua yaitu Bapak Hibar Dirachmat, S.H. selaku advokat praktisi Hukum Agraria Kota Sukabumi.

Narasumber Pertama yaitu Bapak Ilham Prama Sudarma, S.H. berpendapat bahwa di Indonesia kasus sertipikat ganda jarang terjadi bahkan sulit untuk ditemukan, hanya beberapa, dalam satu provinsi mungkin dapat ditemukan satu atau dua kasus. Biasanya jika ada klaim mengenai sertipikat ganda subyek hukum mengaku kalau sertipikatnya hilang, pemegang hak atas tanah hilang sertipikatnya. Subyek hukum akan membuat surat keterangan kehilangan di kantor polisi, lalu ke Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pengajuan untuk penerbitan sertipikat pengganti, setelah dia melakukan pengajuan sertipikat pengganti ternyata sertipikatnya aslinya tidak hilang, pemilik bohong kalau sertipikatnya hilang dan membuat sertipikat pengganti. Setelah keluar sertipikat penggantinya, sertipikat lamanya dijual-beli di bawah tangan karena sertipikat ini ada nomor seri blanko sertipikat. Sertipikat pengganti pun dengan sertipikat yang asli memiliki nomor blanko yang berbeda jadi ada kode pengaman di blanko nya. Sertipikat pengganti ini masuk ke buku tanah, jadi sewaktu dipastikan sertipikat lamanya itu dengan dicek di BPN, lalu ketahuan sertipikat lamanya itu dijual-beli kan di bawah tangan. Jika sudah ada sertipikat yang sama, BPN biasanya akan melakukan kajian kasus dulu sesuai dengan Permen 20 Tahun 2021 terkait penanganan kasus pertanahan. Jadi dilakukan pengajian kasus, diteliti kasusnya, lalu melakukan pemanggilan para pihak untuk melakukan mediasi, yang kemudian diminta keterangan para pihak yang bersangkutan, dicek sertipikat nya dengan buku tanahnya sama atau tidak. Kalau misalkan kembar identik, setiap kantor pertanahan memiliki pengamanan masing-masing, nanti akan dilakukan pengecekan lagi. Kalau misalkan salah satu pihak kurang puas, maka dapat melakukan tindak lanjut ke pengadilan, jadi pengadilan yang memutuskan, dikarenakan terkait dengan pembatalan sertipikat itu melalui pengadilan. Jadi pengadilan yang memutuskan hak keperdataannya. Mengenai tanggung jawab atas sertipikat ganda menurut beliau kalau di baca di surat keputusan pemberian hak, segala bentuk untung rugi itu menjadi tanggung jawab penerima atas tanah, jadi menjadi tanggung jawab pemegang sertipikat sepenuhnya setelah sertipikat diterbitkan, bukan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional lagi.

Narasumber kedua yaitu Bapak Hibar Dirachmat, S.H. selaku advokat praktisi Hukum Agraria Kota Sukabumi berpendapat Di daerah tempat di mana beliau bekerja yaitu di Sukabumi, masih banyak terjadi, beliau memberikan contoh misalkan desa menguatkan riwayat tanah kepada dua orang atas satu

obyek tanah yang sama akan menimbulkan sertipikat ganda. Menurut beliau yang bertanggung jawab ialah Badan Pertanahan Nasional, walaupun Riwayat tanahnya di desa, tetapi tetap harus dipantau oleh Badan Pertanahan Nasional yang seharusnya mengetahui ketika ada pengukuran. Sehingga ketika sudah ada sertipikat tidak boleh menerbitkan sertipikat baru. Menurut beliau untuk penyelesaiannya biasa beliau melakukan seperti ini. Jika sebelum masa terbit sertifikat dua tahun, beliau melakukan permohonan pembatalan atas sertipikat yang terbit belakangan. Tetapi kalau ada sertifikat duplikat atau kopinya, maka mengajukan permohonan untuk membatalkan sertikat yang kopi atau duplikat. Menurut beliau untuk melakukan pencegahan agar hal ini tidak terjadi adalah, jika tanah tersebut belum memiliki sertipikat, maka pemilik dapat mendaftarkan sertipikatkan tanah tersebut. Jika sudah ada duplikat biasanya dimintakan penjelasan ke Badan Paertanahan Nasional, terutama ke bagian SKP, untuk memperjelas dan melihat bukti apa saja, dari satu terpikat dan sertipikat yang lain itu sebagai dasar dari gugatan kita. Walau dari pihak yang memiliki sertipikat lebih baru itu yakin kalau sertipikat yang dimilikinya yang memiliki kekuatan legalitas yang sah, tetap dilakukan pengujian materiil nya di pengadilan. Badan Pertanahan Nasional biasanya melepaskan tanggung jawab, membiarkan para pihak yang bersangkutan untuk melakuan gugatan di pengadilan. Kalau secara legalitas dari kepemilikan mempunyai legal standingnya jelas dan memang tidak melanggar hukum, maka itu sah menurut beliau. Sekalipun sertipikat yang satu terbit lebih dahulu, tetapi kalau diteliti lagi pemilikan dari awal jual belinya ada unsur melawan hukum, maka otomatis pasti itu masih bisa diuji. Karena yang menjadi dasarnya di sertipikat di Indonesia itu bukan hak milik, tetapi mutlak.

Analisis Permasalahan

Perbandingan putusan hakim sehubungan dengan penerbitan ganda atas Sertipikat Hak atas Tanah berdasarkan Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 dan Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015

Mengenai Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008, Sertipikat Hak Milik yang didapat oleh Penggugat dengan pelepasan hak dari pemilik sebelumnya harus terdapat Surat Pelepasan Hak atas Tanah atau SPPHT sebagai bukti memang telah terjadinya pelepasan hak secara sepakat antara kedua pihak. Surat Pelepasan Hak atas Tanah ini dapat dibuat di hadapan Notaris, jika dilakukan pembuatan dihadapan Notaris maka Surat Pelepasan Hak atas Tanah memiliki kekuatan

pembuktian yang sempurna di bandingkan jika dibuat di bawah tangan. Setelah dilakukan pelepasan atas tanah, tanah tersebut kemudian akan menjadi tanah milik negara, dan jika Penggugat ingin memperoleh hak atas tanah tersebut maka Penggugat harus melakukan pengajuan permohonan baru untuk hak atas tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan di mana bidang tanah berada. Penolakan gugatan yang diberikan oleh pengadilan dapat dikarenakan Penggugat tidak memenuhi kewajibannya selaku pemilik sertipikat hak atas tanah.

Pada Putusan 976 K/PDT/2015, Pihak Penggugat selaku subjek pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan telah bertindak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak atas Tanah. Penggugat telah melakukan pengumuman pada media cetak dan melakukan pengecekan atas bidang tanah tersebut melalui PPAT ke BPN. Maka dari itu terbitnya sertipikat Hak Pakai yang diterbitkan kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah terlebih dahulu dan tanpa adanya perjanjian antara kedua pihak merupakan kelalaian staf pada saat dilakukannya pengecekan dan pengukuran bidang tanah. Perbedaan antara Hak Guna Bangunan dengan Hak Pakai terdapat pada subjek hukum yang menerima sertipikat tersebut, subjek hukum yang dapat menerima Sertipikat Hak Pakai dapat diterima oleh Warga Negara Asing atau WNA, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan hanya dapat diperoleh subjek hukum yang merupakan Warga Negara Indonesia.

Pembatalan atas Sertipikat Hak Pakai dapat terjadi, hal-hal yang menjadi penyebab pembatalan Sertipikat Hak Pakai adalah sebagai berikut, Pembatalan dilakukan oleh pejabat yang memiliki kewenangan atau menteri. Subjek hukum yang merupakan pemegang atas hak milik atau hak pengelolaan sebelum jangka waktu yang ditentukan berakhir dikarenakan tidak memenuhi kewajiban-kewajiban pemegang Hak Pakai. Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban tertulis yang terdapat di dalam perjanjian yang berlaku antara para pihak subjek hukum tentang pemberian Hak Pakai. Dinyatakan batal apabila putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap, dapat pula menyebabkan batalnya sertipikat Hak Pakai. Dan apabila bidang tanah yang menjadi obyek Sertipikat Hak Pakai tersebut musnah atau ditelantarkan maka hal-hal ini dapat menyebabkan batalnya Sertipikat Hak Pakai. Pada Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015, putusan ini ialah sebuah putusan dari Mahkamah

Agung yang memiliki kekuatan hukum sah dan mengikat, dalam putusan ini pihak pengadilan membenarkan Penggugat yang merupakan pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan atas obyek bidang tanah yang sertipikatnya terbit terlebih dahulu. Jika bidang tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan negara, maka dapat dilakukan Pengadaan Tanah, dimana dilakukan penyediaan atas bidang tanah dengan memberikan ganti rugi yang sesuai dan pantas kepada pihak yang berhak, Pihak yang dikatakan berhak atas ganti rugi tersebut ialah pihak yang memiliki atau memiliki kuasa atas obyek pengadaan bidang tanah. Pada Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015, Penggugat yang melakukan pembelian atas Sertipikat Hak Guna Bangunan meski mengalami kerugian akibat sertipikat Hak Pakai atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung baru akan mendapatkan pembayaran ganti rugi atau kompensasi atas kerugiannya tersebut apabila Penggugat melakukan perubahan atas sertipikat Hak tersebut, dari Sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertipikat Hak Milik. Dan apabila Hakim melakukan kelalaian yang mengakibatkan kesalahan dalam memutuskan perkara, maka hakim tersebut dapat dikenakan sanksi administrasi atau pidana. Hukuman pidana yang akan diterima oleh hakim yang melakukan kelalaian di dasarkan pada Pasal 170 KUHP tentang Kekerasan secara bersama-sama, Pasal 351 KUHP tentang Penganiayaan, dan Pasal 354 KUHP tentang penganiayaan berat.

Kepastian hukum sehubungan dengan penerbitan ganda atas Sertipikat Hak atas Tanah berdasarkan Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 dan Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015

Kepastian Hukum yang dimaksud dalam pembahasan ini ialah di mana semua undang-undang yang ada di Negara Indonesia diharapkan dapat menjamin hak dan kewajiban semua Warga Negara Indonesia. Pendaftaran atas tanah dilakukan supaya masyarakat mendapatkan kepastian hukum. Penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah untuk kepentingan pemegang hak atas bidang tanah yang di daftarkan sesudah dengan data fisik dan yuridis yang didaftarkan pada buku tanah. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tertulis bahwa guna menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, pendaftaran tanah ini dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan terdapat pada Pasal

32 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Sertipikat merupakan surat bukti yang sah atas obyek bidang tanah.

Kesimpulan

1. Yang Pertama, Dalam Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015 Mahkamah Agung berpendapat sertipikat hak atas tanah yang terbit lebih dahulu adalah sertipikat hak atas tanah yang sah dan memiliki kekuatan hukum karena penerbitan sertipikat hak atas tanah duplikat berdasarkan data yang tidak benar yaitu keterangan palsu sedangkan dalam Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 maka sertipikat hak atas tanah yang baru di terbitkan dianggap sah karena pada prosedur pembuatan sertipikat hak milik yang pertama Penggugat tidak melakukan kewajibannya selaku pemegang sertipikat hak milik atas bidang tanah.
2. Kesimpulan Kedua, Baik dalam Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015 dan Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 maka dalam rangka kepastian hukum sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang paling kuat namun tidak mutlak terhadap kepemilikan suatu tanah dimana yang dimaksud dengan alat bukti yang terkuat dibandingkan bukti lainnya namun tidak mutlak sebab alat bukti sertipikat hak atas tanah masih dapat dianggap tidak sah apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya setelah diadu riwayat penerbitan sertipikatnya seperti cara peralihan hak serta melalui prosedur yang semestinya dan sebaliknya jika tidak sesuai prosedur dianggap kalah dalam pembuktian.

Saran

1. Yang pertama, Badan Pertanahan Nasional wajib memulai menciptakan Sistem Informasi Pertanahan secara *online* yang dapat diakses siapapun juga, dimana masyarakat pengguna Sistem Informasi Pertanahan tersebut diharapkan untuk membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak sehingga memudahkan masyarakat dalam menelusuri riwayat pertanahan dan sekaligus mencegah terjadinya penerbitan sertipikat ganda.
2. Yang kedua, Badan Pertanahan Nasional wajib menciptakan sistem kontrol yang ketat terhadap permohonan pemerbitan sertipikat Hak atas tanah di mana salah satunya dengan sistem *online* data dengan berbagai instansi pemerintah lainnya yang berkaitan dengan data pertanahan dalam rangka

meningkatkan validitas data pertanahan guna menghindari data semu yang menutup peluang terbitnya sertipikat ganda.

Daftar Pustaka

Buku dan *Book Chapter*

Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, (Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2012), hlm 317.

Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum & Desi Apriani, S.H., M.H., Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

kedudukan Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Permen Agraria/Kepala BPN No. 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Telantar.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak atas Tanah.

Internet

Kompas.com, Mengenal Macam-macam Sertifikat Tanah di Indonesia, Apa saja?, 15 Januari 2022, <https://www.kompas.com/properti/read/2022/01/15/080000921/mengenal-macam-macam-sertifikat-tanah-di-indonesia-apa-saja?page=all>, (diakses pada 20 Agustus 2022, pukul 11.00)

Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 84/Pdt.G/2005/PN.BPP.

Putusan Nomor 96/PDT/2006/PT.KT.SMDA.

Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008.

Putusan Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg.

Putusan Nomor 399/Pdt/2014/PT.Bdg.

Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015.

Wawancara

Wawancara Ilham Prama Sudarma, S.H. selaku karyawan Kantor Pertanahan Kota Pangkal Pinang, Jakarta, 3 Desember 2022.

Wawancara Hibar Dirachmat, S.H. selaku advokat praktisi Hukum Agraria Kota Sukabumi. Jakarta, 2 Desember 2022.