

# KAJIAN YURIDIS TERHADAP SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH

(Studi Pada Putusan Mahkamah Agung No. 13/pdt/2021/PT TJK)

Oleh:

**Muhammad Saukhan Aulana<sup>1</sup>**

**Eka Era Nurtanti<sup>2</sup>**

**Nabila Hidayatul Lail<sup>3</sup>**

**Roki Faris Maulana<sup>4</sup>**

**Aaron Adhirajasa<sup>5</sup>**

**Agung Asmoro Aritonang<sup>6</sup>**

Universitas Tidar

Alamat: JL. Kapten Suparman No.39, Potrobangsari, Kec. Magelang Utara, Kota  
Magelang, Jawa Tengah (56116).

Korespondensi Penulis: [muhammadsaukhanaulana@gmail.com](mailto:muhammadsaukhanaulana@gmail.com)

**Abstract.** *A certificate is the strongest proof, but it is not absolute. This is not absolute if there is an error that can still be sued. This research discusses the Dual Certificate of Land Rights (SGHT) belonging to Herman as the plaintiff and Nuryadin as the defendant. SGHT can occur due to various factors, one of which is an administrative error. This research uses qualitative, descriptive methods that are linked to legal materials. Based on the analysis, it can be concluded that the double certificate occurred due to an administrative error from the land office. Based on jurisprudence, the land certificate that was issued first is stronger, which makes it Hi. Nuryadin as the owner of Certificate of Ownership Number 1213 dh 1117/KD won the case. Hi. Nuryadin bought the land in 1977 from an auction and Herman bought the land in 2011 from Syariffudin Idris.*

**Keyword:** *Juridical Studies, Land Certificates, Multiple Certificates, Land Rights.*

**Abstrak.** Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang paling kuat, namun tidak mutlak. Ketidakmutlakan tersebut apabila terdapat kesalahan masih bisa digugat. Penelitian ini

Received April 14, 2024; Revised April 28, 2024; May 07, 2024

\*Corresponding author: [muhammadsaukhanaulana@gmail.com](mailto:muhammadsaukhanaulana@gmail.com)

# **KAJIAN YURIDIS TERHADAP SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH (Studi Pada Putusan Mahkamah Agung No. 13/pdt/2021/PT TJK)**

membahas tentang Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (SGHT) milik Herman sebagai penggugat dan Nuryadin sebagai tergugat. SGHT dapat terjadi karena berbagai faktor salah satunya adanya kesalahan administrasi. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, bersifat deskriptif yang dikaitkan dengan bahan-bahan hukum. Berdasarkan analisis dapat disimpulkan bahwa sertifikat ganda yang terjadi akibat adanya kesalahan administratif dari kantor pertanahan. Berdasarkan yurisprudensi, sertifikat tanah yang terbit lebih dulu yang lebih kuat dimana ini menjadikan Hi. Nuryadin sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 1213 dh 1117/KD memenangkan kasus tersebut. Hi. Nuryadin membeli tanah pada tahun 1977 dari hasil lelang dan Herman membeli tanah pada tahun 2011 dari Syariffudin Idris.

**Kata Kunci:** Kajian Yuridis, Sertifikat Tanah, Sertifikat Ganda, Hak Atas Tanah.

## **LATAR BELAKANG**

Tanah merupakan salah satu aset yang sangat penting dalam aspek kehidupan kita saat ini. Tanah dapat menjadi sebuah taraf penilaian seseorang, dapat pula menjadi sebuah aset yang dapat digunakan dalam jangka panjang tanpa takut nilainya akan berkurang dan dapat pula menjadi aset yang dapat menjadi sebuah harta yang dapat diwariskan kepada keturunan, karena nilai jual tanah setiap tahunnya akan selalu meningkat. Seiring berjalannya waktu, jumlah penduduk di Indonesia akan semakin banyak dan kebutuhan ketersediaan tanah akan semakin meningkat namun ketersediaan tanah akan semakin menipis. Di Indonesia masalah agraria dan pertanahan sendiri masuk ke dalam hukum agraria, karena hukum agraria adalah serangkaian kaidah, aturan dan hubungan yang mengatur penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, dan segala sumber daya yang ada di dalamnya. Karena hal ini, untuk menghindari adanya atau munculnya suatu konflik yang berkepanjangan tentang pertanahan, maka Indonesia menerbitkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada 24 September 1960 yang mengatur tentang kepemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Undang-Undang Pokok Hukum Agraria (UUPA) menjadi dasar hukum yang segala urusan pertanahan di Indonesia. Namun walaupun telah ada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi landasan namun tidak menutup kemungkinan tetap banyak muncul sengketa - sengketa yang menyangkut dengan tanah karena setiap kehidupan manusia tidak akan lepas dari tanah itu sendiri. Sengketa pertanahan berkisar

dari yang melibatkan tetangga hingga yang melibatkan pemerintah daerah, mulai dari konflik pertanahan, konflik pengelolaan sumber daya alam, hingga konflik yang melibatkan tanah adat.

Kepemilikan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu topik yang dicakup dalam UUPA. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan PPAT, pihak yang membuat akta peralihan, membuktikan keabsahan kepemilikan tanah. Sebagaimana disebutkan dalam UUPA pasal 19 yang mengatur pendaftaran tanah sebagai sarana menjamin kejelasan hukum di seluruh Indonesia. Namun, dalam prakteknya pelaksanaannya, beberapa kali terjadi adanya kasus pengeluaran sertifikat kepemilikan ganda hak atas tanah. Sertifikat ganda hak atas tanah terjadi ketika dua atau lebih sertifikat dikeluarkan untuk satu bidang tanah yang sama. Hal ini dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti kesalahan administrasi, penipuan, atau ketidakjelasan batas-batas tanah.

Untuk saat ini di Indonesia sendiri ternyata masih banyak terjadi kasus yang berkaitan dengan salah satu bidang sengketa yang terjadi pada pertanahan, yang ternyata ada beberapa sertifikat atau alat bukti kepemilikan tanah yang ternyata lebih dari satu buah namun pada sebidang tanah yang sama. Kepemilikan tanah jika sudah menjadi berubah menjadi sebuah tanah sengketa maka akan menjadi sebuah permasalahan yang rumit, yang dalam penyelesaiannya akan membutuhkan berbagai bidang pendukung, seperti dana, waktu, dan sebagainya. Apalagi jika dalam melakukan penyelesaian melalui badan peradilan akan membutuhkan waktu yang lebih lama.

Salah satu kasus yang menjadi objek penelitian dalam makalah ini adalah pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 13/Pdt/2021/PT TJK. Bahwa Herman mengajukan gugatan pada 1 Juli 2020 di Pengadilan Negeri Kalianda yang kemudian didaftarkan pada 2 Juli 2020 dalam register perkara Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kla. Pada tahun 2011 Herman membeli 2 bidang tanah milik Syarifudin Idris. Salah satu tanah tersebut menjadi objek sengketa, yaitu tanah seluas 39.230 M<sup>2</sup> dengan sertifikat No.153/Sukanegara, dengan Surat Ukur No. 02233/1991 yang terletak di Desa Sukanegara, Kec. Tanjung Bintang, Kab. Lampung Selatan, dasar dari peralihan sertifikat tersebut adalah Akta Jual Beli No. 538/2011 pada tanggal 5 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan TH Dwi Wijayanti, PPAT Lampung Selatan, dan telah dilakukan balik nama.

# **KAJIAN YURIDIS TERHADAP SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH (Studi Pada Putusan Mahkamah Agung No. 13/pdt/2021/PT TJK)**

Pada tahun 2019, Herman mengetahui bahwa tanah miliknya dikuasai, diolah, dan dijadikan objek berkebun oleh seseorang yang bernama Yusmianto. Kemudian, Herman melalui kuasa hukumnya melakukan somasi terhadap Yusmianto. Kemudian, Yusmianto memberikan tanggapan atas somasi tersebut bahwa ia hanya diberikan hak untuk mengelola, memanfaatkan dan menggarap saja tanah itu saja, dan bukan sebagai pemilik. Yusmianto mengatakan bahwa pemilik tanah yang sah adalah Hi. Nuryadin, S.H dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1213 dh 1117/KD atas nama Hi. Nuryadin dengan Surat Ukur Nomor 3121/1977 pada tanggal 7 Februari 1977. Ia mendapatkan tanah tersebut melalui pembelian melalui Kantor Lelang Negara (Turut Tergugat) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 847/1988-99 pada tanggal 25 Februari 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Abidin, selaku Pejabat Lelang Kelas I Pada Kantor Lelang Negara Bandar Lampung.

## **TINJAUAN TEORITIS**

Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (SGHT) dengan fokus pada kasus mantan Walikota Semarang bisa dimulai dengan menjelaskan konsep hukum agraria Indonesia, terutama dalam konteks pendaftaran tanah dan kepemilikan tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Diskusi mengenai faktor-faktor yang menyebabkan SGHT, seperti kesalahan administrasi, penipuan, atau ketidakjelasan batas-batas tanah, dapat diperdalam dengan mengacu pada literatur hukum dan studi kasus terdahulu. Penting untuk menyertakan analisis mengenai proses pendaftaran tanah, baik untuk pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah, serta tantangan yang mungkin dihadapi dalam proses tersebut. Selain itu, tinjauan pustaka dapat menggali informasi mengenai sertifikat cacat hukum, seperti sertifikat palsu, dan dampaknya terhadap keabsahan kepemilikan tanah. Dalam konteks penyelesaian kasus SGHT, penelitian sebelumnya tentang peran Badan Pertanahan Nasional (BPN), peradilan umum, dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam menangani sengketa tanah bisa menjadi sumber informasi yang berharga. Analisis terhadap proses penyelesaian kasus yang melibatkan SGHT, termasuk prosedur hukum dan tantangan yang dihadapi, akan memberikan pemahaman yang lebih baik tentang kompleksitas masalah ini. Akhirnya, tinjauan pustaka perlu menyoroti upaya-upaya untuk mengatasi SGHT, baik melalui

reformasi hukum, peningkatan administrasi pertanahan, maupun pendekatan alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Dengan menggunakan pendekatan kualitatif, analisis data yang dilakukan adalah analisis data empiris, yaitu perbincangan tentang kebenaran suatu permasalahan digambarkan dengan menganalisis data hasil penelitian yang selanjutnya dihubungkan atau dikontraskan dengan bahan hukum yang diperoleh, seperti undang-undang dan sumber lainnya.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Proses Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda pada Putusan MA No. 13/pdt/2021/PT TJK**

Sebelum melakukan proses penyelesaian kasus tanah, tentu para pihak membutuhkan beberapa alat bukti sebagai acuan agar kasus yang sedang ditangani berjalan seperti yang diinginkan. Alat bukti tersebut antara lain;

- Sertifikat  
merupakan alat bukti yang tidak mutlak, tetapi paling kuat untuk memberikan pembuktian apabila terjadi sengketa . dianggap tidak mutlak karena sertifikat ini masih bisa dianggap sebagai alat bukti yang tidak sah, apabila terdapat pihak lain yang bisa membuktikan kebalikannya.
- Akta  
Akta berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas suatu barang, dan dalam hal tanah berbentuk akta peralihan hak, yang dapat dipergunakan untuk pewarisan, jual beli, hibah, atau keperluan lainnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat lain yang ditunjuk dapat menerbitkan akta. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti peralihan hak atas tanah. Secara hukum keadaan aman, namun akta mempunyai kekuatan hukum.
- Alat bukti yang lain, seperti girik, petok dan sejenisnya, alat bukti ini merupakan alat bukti yang dalam kategori lemah tetapi masih dimiliki oleh sebagian orang.

# **KAJIAN YURIDIS TERHADAP SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH (Studi Pada Putusan Mahkamah Agung No. 13/ptd/2021/PT TJK)**

Dalam kasus pertanahan, penyelesaian sengketa atas sertifikat ganda dapat dilakukan melalui 3 (tiga) lembaga, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

## **1. Melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Dasar dari pemberlakuan BPN ini adalah Peraturan Presiden Nomor 6 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pasal 2 menyebutkan bahwa Badan Pertanahan bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan termasuk penguasaan dan pemilikan tanah. Dalam hal terdapat sengketa tanah, BPN berhak untuk menyelesaikan setiap sengketa berkaitan dengan tanah, seperti yang tertuang dalam pasal 16 huruf D Perpres Nomor 6 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa BPN berhak “menyelesaikan sengketa hukum di bidang pertanahan serta kegiatan penerbitan hak atas tanah”.

Kewenangan BPN dalam hal sertifikat ganda ini adalah dengan memfasilitasi para pihak agar tercapai kesepakatan, melakukan mediasi maupun negosiasi. Cara penyelesaiannya yaitu dengan melakukan pengaduan ke Badan Pertanahan disertai bukti-bukti apabila pemohon mendapati sertifikat tanahnya juga dimiliki orang lain. Selanjutnya badan pertanahan akan melakukan penelitian terhadap laporan apakah bisa dilakukan proses lebih lanjut. Dalam proses penyelesaiannya badan pertanahan akan melalui penyelesaian melalui mediasi dan hasilnya akan membatalkan sertifikat tanah dari salah satu pihak. Namun, apabila tidak menemukan penyelesaian maka akan dilanjutkan dalam proses peradilan.

## **2. Melalui Peradilan Tata Usaha Negara**

Penyelesaian dapat dilakukan melalui Tata Usaha Negara apabila sengketa tanah ini terjadi oleh individu dengan instansi atau instansi dengan instansi. Apabila sertifikat ganda ini terjadi antara individu dengan individu, berdasarkan kompetensi absolut maka Peradilan Tata Usaha Negara tidak mempunyai wewenang untuk menyelesaikannya. Hal ini terjadi karena sengketa tanah oleh individu dengan individu sudah masuk dalam kepemilikan dan masuk dalam kategori perkara perdata.

Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara selanjutnya adalah apabila BPN tidak memiliki kemampuan dalam hal menyelesaikan atas keabsahan data

dan surat. Maka kewenangan akan dialihkan ke PTUN, ini berkaitan dengan asas *contrarius actus* atau siapa yang menerbitkan maka ia yang membatalkan. Selanjutnya dalam hal pembatalan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, pengajuan gugatan memiliki jangka waktu yaitu 90 hari sejak diterbitkannya surat hak kepemilikan tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.

### 3. Melalui Peradilan Umum

Seperti yang sudah disebutkan diatas, penyelesaian sertifikat ganda melalui peradilan umum dapat dilakukan apabila proses mediasi pada BPN tidak menemukan hasil serta apabila PTUN tidak memiliki kewenangan karena perkara adalah antara individu dengan individu. Selanjutnya, apabila perkara tanah ini berkaitan dengan wakaf, maka proses penyelesaian perkara ini dapat dilakukan melalui peradilan agama.

Dalam perkara dalam putusan tersebut terdapat dua sertifikat tanah yang tumpang tindih (overlap), diantaranya;

- a. Sertifikat No. 158/Sukanegara, Surat Ukur No.: 01744/1992 yang terletak di Desa Sukanegara, Kec. Tanjung Bintang, Kab. Lampung Selatan, luas 3.950 M2 dasar peralihan adalah Akta Jual Beli No.537/2011 tertanggal 5 Oktober 2011 telah dilakukan balik nama dari Syarifuddin Idris ke 1. Kot Kristanto Sentosa, Chandra Setiawan dan Herman (Penggugat);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1213 dh 1117/KD atas nama Hi. Nuryadin (Tergugat), Surat Ukur Nomor 3121/1977 tanggal 7 Februari 1977;

Nuryadin sebagai tergugat mengatakan mendapatkan tanah tersebut dari lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang Bandar Lampung sebagai turut tergugat 25 Februari 1999 dan dilakukan balik nama sertifikat di kantor BPN Lampung Selatan pada tanggal 7 Juni 2000. Selanjutnya, Herman sebagai tergugat mengatakan bahwa tanah yang diakui tergugat tidak diketahui lokasinya oleh tergugat. Padahal sebelumnya, Herman telah melakukan pengukuran ulang terhadap tanah sengketa tersebut oleh BPN Lampung Selatan pada 1 Agustus 2018 adalah dapat dipastikan sah milik Herman. Yang selanjutnya Herman meminta kepada majelis hakim untuk menyatakan bahwa sertifikat tanah milik Hi. Nuryadin tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena tidak diketahui lokasi dan batas-batasnya.

# KAJIAN YURIDIS TERHADAP SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH (Studi Pada Putusan Mahkamah Agung No. 13/pdt/2021/PT TJK)

Selanjutnya, penggugat meminta ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat yaitu secara materiil sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta), yaitu untuk biaya pengurusan perkara, akomodasi dan transportasi. Kemudian secara immateriil sebesar satu milyar untuk mengganti tenaga, pikiran, dan pekerjaan yang terganggu, sebesar Rp. 5000.000 (lima juta) sebagai uang paksa (*dwangsom*), permintaan pengosongan dan pengembalian objek sengketa kepada tergugat, serta meminta kepada hakim bahwa putusan tersebut dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding maupun kemudian, dalam gugatan tersebut, tergugat menjawab bahwa yang pertama gugatan tersebut error in persona (kurang pihak) karena tidak menarik Pemilik Asal/Penjual dan Kantor ATR/BPN sebagai Tergugat dan atau Turut Tergugat. Kedua, adanya kesalahan dalam kompetensi absolutnya bahwa dalam petitum penggugat untuk mengatakan tidak sahnya sertifikat tergugat adalah kewenangan pejabat tata usaha negara (PTUN). Ketiga, gugatan yang diajukan oleh oleh penggugat dianggap telah daluarsa untuk dilakukan penuntutan, karena berdasarkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah apabila gugatan tersebut diajukan lebih dari 5 (lima) tahun sejak dimilikinya sertifikat tersebut. Keempat, penggugat dianggap mengada ada terhadap pernyataan bahwa tergugat tidak mengetahui lokasi dan batas-batasnya serta penggugat dianggap tidak beritikad baik saat pembelian tanah tersebut karena tidak teliti.

Maka, berdasarkan bukti-bukti yang ada, hakim memutuskan bahwa objek tanah milik tergugat adalah sah, karena hakim mempeetimbangan bahwa tanah yang terbit terlebih dahulu lah yang lebih kuat. Kemudian, hakim juga menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.356.800,00 (lima juta tiga ratus lima puluh enam ribu delapan ratus rupiah)

Tidak sampai disitu, penggugat mencoba melakukan banding dengan mengatakan bahwa terdapat kesalahpahaman. Bahwa pokok perkara tersebut adalah tentang ketidaktahuan atas lokasi dan batas-batas tanah, bukan tentang sertifikat mana yang terbit lebih dulu. Namun, dalam putusan banding tersebut hakim malah menguatkan Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda, Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kla., tanggal 8 Desember 2020 yang dimohonkan banding dan menghukum Herman sebagai pembanding untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

## **Akibat Hukum Adanya Sertifikat Ganda**

Sertifikat tanah merupakan sertifikat yang kuat, namun tidak mutlak. Jadi apabila terdapat kejanggalan salah satunya ada sertifikat ganda maka dapat diajukan gugatan. Dalam kasus ini, sertifikat ganda ini terjadi karena adanya kesalahan administratif oleh BPN saat pembuatan sertifikat No. 153 yaitu milik Herman sebagai penggugat. BPN Lampung Selatan pada saat itu dianggap telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama kecermatan dan keadilan. Sertifikat tersebut dianggap memiliki cacat hukum. Cacat hukum sendiri berdasarkan Pasal 107 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, Kesalahan prosedur, kesalahan subjek atau objek hak, kesalahan peraturan undangan, kesalahan jenis hak, kesalahan penghitungan luas, tumpang tindih hak atas tanah, ketidakakuratan data yuridis atau fisik, dan kesalahan lain yang bersifat hukum, semuanya dianggap sah. cacat. manajerial.

Dalam perkara tersebut, Herman meminta kepada majelis hakim untuk menganggap tidak sah nya sertifikat milik Hi. Nuryadin sebagai tergugat atau dapat dilakukannya pembatalan sertifikat hak atas tanah. Tetapi, terdapat kesalahan dalam kompetensi absolut yang dilakukan oleh Herman. Herman malah mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Gugatan pembatalan yang dijadikan obyek sengketa adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat tanah maka tergolong dalam Sengketa Tata Usaha Negara. Maka dari itu permohonan gugatan pembatalan dapat diajukan ke Badan atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Sertifikat; alternatifnya, dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Untuk sementara perkara yang berkaitan dengan jaminan sertifikat tanah dapat diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Umum; namun, situasi yang berkaitan dengan pembatalannya tidak demikian. Melainkan berkaitan dengan hak-hak masyarakat yang terlanggar akibat pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah atau Keputusan Tata Usaha Negara.

Selanjutnya, Dengan adanya cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat yang menyebabkan adanya sertifikat ganda. Maka berdasarkan pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Kementerian Agraria atau Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, terdapat

# **KAJIAN YURIDIS TERHADAP SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH (Studi Pada Putusan Mahkamah Agung No. 13/pdt/2021/PT TJK)**

dua alasan pembatalan sertifikat tanah yaitu karena adanya cacat hukum administrasi dalam proses penerbitannya dan Pembatalan Sertipikat karena adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 106 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, Keputusan pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan dengan dua cara yaitu karena permohonan yang berkepentingan atau tanpa permohonan (dilakukan oleh pejabat yang berwenang).

Berdasarkan penjelasan diatas, pembatalan sertifikat tanah tidak dapat dilakukan karena bukan merupakan kompetensi pengadilan tersebut tetapi merupakan kompetensi PTUN. Kemudian, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hakim. Hakim tidak dapat mengabulkan atau menolak gugatan dari Herman atau penggugat. Alasannya, karena sertifikat yang terbit lebih dulu lah yang dapat dijadikan bukti yang kuat yaitu sertifikat hak atas tanah milik Hi. Nuryadin atau sebagai tergugat. Dasar hukumnya adalah Yurisprudensi Mahkamah Agung hukumnya menyatakan: “Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu”. (2). Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015, kaidah hukumnya menyatakan: “... bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum”. (3). Putusan Mahkamah Agung No. 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016, kaidah hukumnya menyatakan: “Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu...;

Selanjutnya, dalam upaya banding yang dilakukan Herman, salah satunya Herman membahas tentang ketidakhadiran dari turut tergugat. Turut tergugat disini adalah Kantor Lelang Negara Bandar Lampung dimana Hi. Nuryadin membeli tanah tersebut dari lelang tersebut. Herman memberikan alasan bahwa ketidakhadiran turut tergugat yaitu untuk menghindari risalah tentang cacat hukum. Padahal Hi. Nuryadin telah memberikan bukti surat yang berupa Salinan Risalah Lelang. Sesuai dalam pasal 264 HIR terdapat 5 (lima) macam alat bukti dimana salah satunya adalah surat sebagai alat bukti tertulis. Meski tanpa hadirnya Kantor Lelang Negara Bandar Lampung sebagai turut tergugat, hakim tetap akan menjatuhkan putusan yaitu putusan verstek. Seperti yang tertuang dalam Pasal

125 HIR yaitu hakim diberi wewenang untuk menjatuhkan putusan diluar atau tana hadirnya tergugat. Putusan yang dijatuhkan hakim ini disebut putusan verstek atau putusan yang dijatuhkan tanpa hadirnya tergugat atau turut tergugat. Diktum dari putusan hakim ini berupa menyatakan ditolaknya gugatan dari Herman sebagai pemanding.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Kasus Sertifikat Ganda pada Putusan MA No. 13/pdt/2021/PT TJK, dapat ditarik kesimpulan bahwa H. Nuryadin sebagai tergugat memenangkan kasus tersebut, dasar dari hakim memenangkan gugatan tersebut karena Hi. Nuryadin telah lebih dulu memiliki sertifikat hak atas tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1213 dh 1117/KD pada tanggal 7 Februari 1977, sedangkan Herman sebagai tergugat membeli tanah tersebut pada tahun 2011 yaitu Sertifikat No. 158/Sukanegara tertanggal 5 Oktober 2011. Alasan dibalik adanya sertifikat ganda ini karena adanya ketidak telitian dan ketidak hatihatian dari BPN Lampung Selatan dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut

Adanya sertifikat ganda (*overlap*) dapat terjadi karena adanya cacat hukum administratif, salah satunya karena ada prinsip ketidak hati hatian dan ketidaktelitian dari Badan Pertanahan Nasional yang melanggar Prinsip Umum Pemerintahan yang Baik dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah yang terbaru yaitu Sertifikat No.153/Sukanegara, atas nama Kot Kristanto Sentosa, Chandra Setiawan dan Herman dengan Surat Ukur No.: 02233/1991 tertanggal 5 Oktober 2011. Tata cara penyelesaiannya dapat mengajukan gugatan ke Pejabat Tata Usaha Negara (PTUN) untuk pembatalan sertifikat hak atas tanah dan kepada Pengadilan Umum untuk mengembalikan hak-hak atau kepentingan yang dilanggar dari adanya keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Selanjutnya dalam hal pembuktian, sertifikat hak atas tanah yang terbit lebih dulu yang lebih kuat.

Adapun saran yang dapat diberikan kami berikan adalah Kantor Pertanahan sebagai tempat penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk lebih hati-hati dan teliti dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah sehingga tidak menimbulkan kerugian yang di dapat dari berbagai pihak di kemudian hari. Kemudian perlunya pengawasan yang lebih ketat dalam pendaftaran tanah terutama pada sistem pengukuran dan pemetaan tanah. Lalu untuk mengajukan gugatan harus memperhatikan beberapa ketentuan, salah satunya

# **KAJIAN YURIDIS TERHADAP SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH (Studi Pada Putusan Mahkamah Agung No. 13/pdt/2021/PT TJK)**

adalah kompetensi absolut dari pengadilan. Kemudian bagi yang ingin membeli sebuah tanah untuk lebih hati-hati dan teliti terkait tanah yang akan dibeli agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

## **DAFTAR REFERENSI**

- Ali Ma'ruf. 2011. faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda dan penyelesaiannya (studi kasus sertifikat ganda di kantor pertanahan Kabupaten Jepara.
- Chomzah, A.A. 2002. Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan.mahkamah.agung.go.id di unduh pada Selasa, 7 Mei 2024.
- FRANSISKA, D. S. J. *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH DALAM SERTIFIKAT GANDA (OVERLAPPING) AKIBAT ULAH MAFIA TANAH DI KECAMATAN PAGEDANGAN (Studi Putusan Nomor 471/Pid/2020/PT. DKI)* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).
- Harsono, Boedi. 2002. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah. Jakarta : Jambatan. Edisi Revisi Cetakan 1.
- Hartana, Herry Jaya. (2019). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. *Jurnal Analogi Hukum*, 1 (3) 294-299.
- Matrullah, Afifah. Dkk. (2021). ANALISIS YURIDIS TERHADAP SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 314/PDT/2019/PT.BDG). *Jurnal Penelitian dan Karya Ilmiah*, 6 (2) 238-247.
- Renaldi. 2020. *Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Terhadap Munculnya Sertifikat Dengan Kepemilikan Ganda*. (Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Jember: Jember).