

**PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN TERHADAP PEMBELI TANAH
BERSERTIFIKAT GANDA**

(Studi Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

OLEH :

FEBBI WIDYA PRADITA

1806200130



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2022



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mengowab surat ini agar dikesukikan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 21 September 2022, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : FEBBI WIDYA PRADITA
NPM : 1806200130
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN TERHADAP PEMBELI TANAH BERSERTIFIKAT GANDA (STUDI PUTUSAN NO 13/G/2015/PTUN-BNA)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

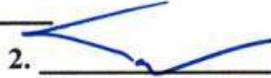
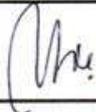
Sekretaris


Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.
NIDN: 0122087502


Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Guntur Rambey, S.H., M.H
2. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
3. Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [u umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [u umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : FEBBI WIDYA PRADITA
NPM : 1806200130
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN TERHADAP PEMBELI TANAH BERSERTIFIKAT GANDA (STUDI PUTUSAN NO. 13/G/2015/PTUN-BNA)

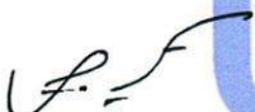
PENDAFTARAN : Tanggal, 7 September 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Guntur Rambey, S.H., M.H
NIDN: 0113087101

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FEBBI WIDYA PRADITA
NPM : 1806200130
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN TERHADAP PEMBELI TANAH BERSERTIFIKAT GANDA (STUDI PUTUSAN NO. 13/G/2015/PTUN-BNA)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 5 Oktober 2022

DOSEN PEMBIMBING

GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H

NIDN: 0113087101

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : FEBBI WIDYA PRADITA
NPM : 1806200130
Prodi/ Bagian : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
Judul : PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN TERHADAP PEMBELI TANAH BERSERTIFIKAT GANDA (STUDI PUTUSAN NOMOR 13/G/2015/PTUN-BNA)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 29 Agustus 2022

Saya yang menyatakan



FEBBI WIDYA PRADITA

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mencapai surat ini agar ditunjukkan nomor dari tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akre/P1/16/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTUBIMBINGANSKRIPSIMAHASISWA

NAMA : FEBBI WIDYA PRADITA
NPM : 1806200130
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/PERDATA
JUDULSKRIPSI : Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Studi Putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA
Pembimbing : GUNTUR RAMBE S.H.,M.H

TANGGAL	MATERIBIMBINGAN	TANDA TANGAN
26-07-2022	Penyerahan Skripsi	CW
28-07-2022	Perbaikan Pendahuluan	CW
01-08-2022	Perbaikan Metodologi	CW
04-08-2022	Perbaikan BAB III	CW
08-08-2022	Perbaikan Kembali	CW
11-08-2022	Perbaikan Daftar Pustaka	CW
15-08-2022	Perbaikan Kembali	CW
22-08-2022	Bedah Buku dan Sumber lain	CW
25-08-2022	Aec diperbanyak, dan disudahi	CW

Diketahui,

Dr. DEKANFAKULTASHUKUM

(Dr.FAISAL,SH.,M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(GUNTUR RAMBE S.H.,M.H)

ABSTRAK
PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN TERHADAP
PEMEGANG SERTIFIKAT GANDA

(Studi Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA)

FEBBI WIDYA PRADITA
NPM : 1806200130

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan bagi masyarakat Indonesia. Dengan mendaftarkan tanah yang dimiliki pemilik tanah akan mendapatkan perlindungan hukum sesuai yang tertulis dalam Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria. Bukti kepemilikan tanah adalah sertifikat. Seringkali terjadi kasus sertifikat ganda yaitu dimana sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat terjadi tumpang tindih sebagian atau seluruhnya. Akibatnya pembeli tanah yang tidak mengetahui tanah tersebut bersertifikat ganda, dalam hal ini mengalami kerugian atas sebidang tanah yang dibelinya tersebut, di karenakan salah satu sertifikat tanah tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan. Maka dari itu perlu adanya perlindungan hak atas kepemilikan tanah kepada pembeli yang sertifikatnya dibatalkan padahal pembeli tidak tahu tanah tersebut telah bersertifikat ganda.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda, perlindungan hak keperdataan terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dalam putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA, serta pertimbangan hukum hakim dalam memutus gugatan perkara dalam putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan yang didukung dengan data yang di dapat dari data kepustakaan diantaranya buku-buku, peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan.

Dari hasil penelitian diketahui bahwasannya penyebab timbulnya sertifikat ganda yaitu karena ketidaktelitian dan ketidakcermatan Badan Pertanahan Nasional dalam proses penerbitan sertifikat juga karena penjual tanah atas nama Bukhari Hamzah (Tergugat) yang tidak jujur. Dalam hal Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA yang dilindungi hak keperdataan atau kewenangan atas suatu bidang tanahnya penggugat sebagai pemegang sertifikat yang sah. Juga perlindungan kepada Khawaled (Tergugat) sebagai pembeli .

Kata Kunci: Sertifikat ganda, Perlindungan hak, Pembeli

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum UNiversitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “**Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA)**”

Dengan selesainya skripsi ini, perkenalkanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof.Dr.Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr.Faisal, S.H., M. Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammmadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

TerimaKasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Guntur Rambey, S.H, M.H selaku pembimbing , dan

Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H selaku pembeding, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada ayahanda Husin dan ibunda Sri Astuti, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada abang Ferri Agung Pratama A.Md.Pel ANT III dan kakak Ferra Anita Pratiwi S.M, yang penuh ketabahan selalu mendampingi dan memotivasi untuk menyelesaikan studi ini .

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Wiwin Nur Maulani, Eka Pradani, Sekar Nagita Ramadhani, dan Farhana Nabila Putra. kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih

semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin. Sesungguhnya Allah SWT mengetahui akan niat baik hambahambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, Juni 2022
Hormat Saya
Penulis

Febbi Widya Pradita
1806200130

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian.....	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian.....	
Abstrak.....	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1) Rumusan Masalah.....	8
2) Faedah Penelitian.....	8
B. Tujuan Penelitian	9
C. Definisi Operasional.....	10
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian	12
1) Jenis dan Pendekatan Penelitian	12
2) Sifat Penelitian.....	13
3) Sumber Data	13
4) Alat Pengumpul Data.....	14
5) Analisis Data.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Perlindungan Hukum	16
B. Hak Keperdataan	19
C. Peralihan Hak Milik	21
D. Prosedur Peralihan Hak Melalui Jual Beli	22
E. Sertifikat Ganda.....	26
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	30
A. Faktor Penyebab Timbulnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah	30
B. Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pemegang Sertifikat Ganda studi putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA	38

C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutuskan Perkara Gugatan Pada Putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA.....	42
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	73
1. KESIMPULAN	73
2. SARAN	74
DAFTAR PUSTAKA	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, hal ini dapat dimengerti dan dipahami karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat dilahirkan, maka selalu adanya pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah. Pembahasan seputar masalah pertanahan memang seakan tidak ada habisnya, hal tersebut sejalan dengan bertambahnya populasi manusia yang mendongkrak angka kebutuhan akan tanah dan pemanfaatannya namun berbanding terbalik dengan jumlah ketersediaan tanah yang cenderung bersifat statis. Hal tersebut dinilai merupakan salah satu faktor pemicu munculnya sengketa konflik dan bahkan perkara pertanahan di muka badan peradilan.¹

Secara umum tanah terbagi menjadi dua jenis, yaitu tanah Negara dan tanah hak. Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan belum dilekati oleh hak tertentu, sedangkan tanah hak merupakan tanah yang sudah dilekati oleh suatu hak tertentu, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak atas tanah lainnya, baik dimiliki oleh individu/perseorangan maupun badan hukum.

¹ Rahmat Ramadhani, 2018. Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum *SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH*, Medan, Pustaka Prima, halaman 2

Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Untuk dapat menguasai dan memanfaatkan suatu bidang tanah maka seseorang harus mempunyai wewenang untuk itu. yang menjadi salah satu tujuan di undangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya yang kedua yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasanya.²

Berkaitan dengan pentingnya tanah sebagai sumber kehidupan tersebut, maka pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting. pada bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memperoleh instrumen yang memiliki kekuatan atau bukti yang kuat dalam bentuk sertifikat bagi

² Rahmat Ramadhani, 2019, Dasar-Dasar Hukum Agraria, Medan, Pustaka Prima, halaman 100

pemegang hak atas tanah bahwa ialah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar.³

Inti dari pendaftaran tanah adalah suatu bidang tanah dinyatakan sudah terdaftar apabila tanah yang di klaim oleh pemilik telah tercatat dalam daftar buku tanah, Di dalam daftar buku tanah tersebut tersimpan data yuridis dan data fisik.

Pada hal membahas tentang pendaftaran hak atas tanah dalam rangka mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum itu, tentunya berhubungan pula dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. Didalam pendaftaran atas bidang tanah ada dua sistem publikasi yang dikenal yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif, keduanya memiliki perbedaan yang mendasar. Sistem pendaftaran tanah saat ini menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif. menurut sistem negatif sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. bila kemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan pengadilan negeri yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan seperlunya.⁴

Sependapat dengan Sudikno Mertokusumo dan Boedi Harsono, Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa dalam sistem publikasi negatif ini, Negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang minta pendaftaran.

³ PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁴ Rahmat Ramadhani, Op.Cit. , halaman 103

Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar pun tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik.

Pada sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris* artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak yang melebihi apa yang dia sendiri punyai. Seseorang yang tidak berhak atas tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya kepada pihak lain. Asas *nemo plus juris* ini dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sebenarnya, yang tanahnya di sertifikatkan oleh pihak lain.⁵

Pada kasus-kasus gugatan keperdataan yang menjadi pokok gugatan selalu berkaitan dengan keabsahan atau kebenaran dari hak-hak keperdataan dari pemegang sertifikat hak atas tanah, seperti dalam perkara warisan, hibah, tukar-menukar, atau jual beli. Sertifikat hak atas tanah bukan objek utama gugatan, dan BPN diposisikan sebagai pihak tergugat. Perbuatan hukum pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah adalah peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan administratif. Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian Dalam hubungan kemasyarakatan.⁶

⁵Urip Santoso, 2019, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, halaman 266.

⁶ Rahmat Ramadhani, Op.Cit., halaman 40

proses penetapan pemerintah yang wujudnya pemberian/penetapan hak atas tanah tersebut, ada yang diberikan haknya secara langsung semata-mata atas kebaikan pemerintah tanpa dahulu di dasarkan adanya bukti penguasaan atas tanahnya. Juga ada penetapan hak yang terlebih dahulu harus dibuktikan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya yang merupakan bukti penguasaan atas tanahnya (hak keperdataan). Salah satu hak keperdataan dalam hal ini adalah hak atas kewenangan dalam kepemilikan sertifikat hak milik suatu bidang tanah. Hak atas tanah lahir setelah memiliki nomor register atau setelah melakukan pendaftaran tanah. Dalam sertifikat hak atas tanah mengandung berbagai hal yang dapat membuktikan hubungan hukum antara satu bidang tanah dengan nama yang disebut dalam sertifikat hak atas tanah.

Adapun sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak di petakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apalagi jika terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan , untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.⁷

Putusan Peradilan TUN No 13/G/2015/PTUN-BNA merupakan salah satu kasus terkait dengan sertifikat ganda. Bahwa penggugat I adalah ahli waris dari almarhumah Dra. Hajjah Nurul Amal yang telah meninggal dunia, selaku pemilik

⁷ Adrian Sutedi, 2012, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, halaman 10.

yang sah atas sebidang tanah seluas 622 M2 yang terletak di desa Peunyeurat Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh.

Bahwa penggugat II selaku pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah seluas 622 M2 yang terletak di desa Peunyeurat Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor. 175 tanggal pengeluaran februari 1999 atas nama dahulu Bintul Qadar, kemudian telah terjadi peralihan berdasarkan Akta jual beli Nomor: 1128/2004, tanggal 16 Juli 2004 atas nama Rosmiati, S.Pdi, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh. Selanjutnya letak tanah penggugat I dan penggugat II saling bersebelahan.

Bahwa para pengggat sebagai pemilik tanah berencana akan membangun rumah diatas tanahnya masing-masing, namun karena belum cukup tersedia dana maka tanah tersebut masih dalam bentuk hamparan. Para penggugat akhir-akhir ini pernah mendengar isu terhadap tanah milik penggugat tersebut telah dibuat sertifikat lain atau sertifikat ganda oleh tergugat atas nama orang lain sehingga para penggugat kemudian mempertanyakan secara resmi kepada tergugat mengenai hal tersebut berdasarkan surat tertanggal 14 april 2015, perihal mohon klarifikasi dan pengukuran pengembalian batas tanah sertifikat Hak milim Nomor 175/1999 dan sertifikat hak milik Nomor: 174/1999.

Bahwa berdasarkan surat tersebut, tergugat kemudian menyampaikan tanggapan kepada para penggugat melalui surat resmi Nomor: 183/II.71-200/VI/2015, tertanggal 29 Juni 2015 dan berdasarkan surat Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh tersebut Para Penggugat baru mengetahui secara resmi dan pasti

bahwa terhadap kedua petak tanah milik Para Penggugat tersebut telah dibuat dan dikeluarkan Sertifikat Hak Milik lain oleh Tergugat, secara berturut-turut. Selanjutnya dalam pembuatan sertifikat ganda tersebut, tergugat tidak memeriksa secara teliti mengenai data yang dijadikan dasar pembuatan sertifikat, baik data yuridis dan data fisik sehingga terhadap tanah milik para penggugat yang sudah memiliki sertifikat tanah hak milik masing-masing yaitu nomor: 174/1999 dan 175/1999, kemudian dikeluarkan lagi sertifikat tanah hak milik nomor: 232 tahun 2001, tanggal 15 November 2001 atas nama Tarmizi Umar atas dasar seolah-olah Tarmizi Umar telah membeli kedua petak tanah para penggugat tersebut, namun anehnya luas tanah yang tercantum dalam sertifikat Nomor: 232/2001 tersebut mencakup tanah milik para penggugat I dan penggugat II atau dengan kata lain luas tanah dalam sertifikat tersebut merupakan gabungan dari luas tanah dalam sertifikat hak milik penggugat I dan luas tanah dalam sertifikat hak milik penggugat II.

Bahwa kemudian sertifikat tanah tersebut diterbitkan lagi sertifikat hak milik Nomor: 2057/2008 atas nama Bukhari Hamzah sebagai pengganti sertifikat Nomor: 232/2001 dengan alasan karena sertifikat Nomor: 232/2001 telah hilang. Kemudian terhadap sertifikat tanah hak milik Nomor: 2057/2008 tanggal 15 februari 2008 dilakukan pemecahan untuk atas nama diri sendiri dengan sertifikat hak milik Nomor: 2206/2012, seluas 400 m². Oleh karena dalam proses pengeluaran sertifikat tersebut tidak diteliti kebenarannya terlebih dahulu terhadap data fisik dan data yuridis sehingga telah terbit sertifikat ganda dan merugikan para penggugat. oleh karena tindakan tergugat dalam mengeluarkan sertifikat hak

milik telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka menurut hukum kesemua sertifikat milik tergugat harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta dilakukan pencoretan dalam buku daftar sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh.

Berdasarkan hal yang telah di uraikan diatas, penulis tertarik untuk membahas mengenai masalah ini dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda” (Studi Putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA)**

1) Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diangkat berdasarkan uraian diatas :

- A. Apa yang menjadi faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda hak atas tanah ?
- B. Bagaimana perlindungan hak keperdataan terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda studi putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA ?
- C. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara gugatan pada putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA ?

2) Faedah Penelitian

Hasil dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya di bidang hukum perdata terkait hukum yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia.
2. Secara praktis, penelitian ini di harapkan dapat menyelesaikan masalah kepada pihak terkait langsung khususnya pihak pertanahan seperti Badan Pertanahan Nasional dalam kaitan upaya penanggulangan sertifikat ganda.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan, bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 maka ada tujuan penelitian pun harus 3. Ketiga hal tersebutlah yang menjadi pokok permasalahan yang intisarinya harus terlihat pada kesimpulan.⁸

1. Untuk mengetahui faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui perlindungan hak keperdataan terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda analisis putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara gugatan pada putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA.

⁸ Ida Hanifah Dkk, 2018, Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa, Medan, Pustaka Prima, halaman 16

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi/konsep khusus yang diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih di perlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.⁹

Sesuai dengan judul penelitian yaitu **Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA)** maka dalam definisi operasional dijelaskan apa yang dimaksud dengan :

1. Perlindungan yaitu secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi. Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum kesewenangan.¹⁰
2. Hak Keperdataan merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan.¹¹

⁹ Ibid, halaman 17

¹⁰ Basyarudin, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan, Jakad Media, halaman 8

¹¹ Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, halaman 40

3. Sertifikat Ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi, satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini sering disebut tumpang tindih, baik tumpang tindih, baik tumpang tindih sebagian maupun keseluruhan.¹²

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan judul yang penulis teliti tentang Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA), maka dapat dikatakan bahwa judul yang penulis teliti asli dan dilakukan oleh penulis sendiri berdasarkan berbagai literature seperti buku-buku, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berlaku serta fakta-fakta sosial yang terjadi. Sebagai perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil penelitian sebelumnya yang judulnya hampir sama dengan judul penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Skripsi Bakhtiar Dwiky Damara, Nim 8111410178, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Tahun 2015, yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertifikat Ganda”. Skripsi ini membahas tentang fenomena kasus sertifikat ganda, menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut melalui lembaga perailan.
2. Skripsi Ferdy Ananda Harahap, Npm 0606200212, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2016, yang

¹² NM. Wahyu Kuncoro, 2015, Risiko Transaksi Jual Beli Properti, Jakarta, Raih asa sukses, halaman 102

berjudul “Akibat Hukum Terbitnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Bersifat Ganda (Studi pada kantor pertanahan Kota Medan)”. Skripsi ini merupakan penelitian empiris yang membahas tentang terbitnya hak milik atas tanah yang bersertifikat ganda.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait perlindungan hak keperdataan terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda.

E. Metode Penelitian

Metode atau metodeologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan arena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk mengungkap dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal. Metode penelitian menguraikan tentang :

1) Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan penelitian Yuridis Normatif. Penelitian hukum yuridis normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum di konsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, dan penelitian terhadap

sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.¹³

2) Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

3) Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Quran pada QS An-Nahl ayat 65, firman Allah SWT :

□ وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ

Artinya :

“Dan Allah menurunkan air (hujan) dari langit dan dengan air itu dihidupkannya bumi yang tadinya sudah mati. Sungguh, pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Allah) bagi orang yang mendengarkan.”

Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim pula sebagai data kewahyuan.

- b. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi, buku-buku teks, kamus-kamus

¹³ Ida Hanifah, dkk, 2018, Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Op. Cit., halaman 19

hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Data sekunder terdiri dari :

- a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA) dan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 atas perubahan undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- b) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.
- c) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia. Atau kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

4) Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini alat pengumpul data yang digunakan yaitu studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu :

- a. Offline yaitu menghimpun data studi kepustakaan (library research) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. Online yaitu studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5) Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Jenis analisis data terdiri dari analisis kuantitatif dan kualitatif. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif dengan tipe dan tujuan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

Kata perlindungan dalam bahasa Inggris adalah *protection*. Menurut kamus bahasa Inggris, *oxford dictionary of current English*, kata *protection* (n) diartikan sebagai : *protection or being protected, system of protecting, person or thing that protects*. Bentuk kata kerjanya, *protect* (vt), artinya *keep safe, guard*.¹⁴

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan adalah tempat berlindung, perbuatan memperlindungi.¹⁵ Dalam kamus hukum *Black law Dictionary*, *protection* (n) dapat diartikan, *the act of protecting, protectionism, coverage*. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan atau kesamaan unsur-unsur, yaitu:

- a. Unsur tindak melindungi
- b. Unsur pihak-pihak yang melindungi, dan
- c. Unsur cara-cara melindungi.

Kata perlindungan mengandung makna, yaitu suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu.¹⁶

¹⁴ Yayan Riyanto, 2020, Malpraktik Profesi Advokat di Indonesia, Media Nusa Creative, halaman 2

¹⁵ KBBI "Perlindungan" <https://kbbi.web.id/perlindungan> diakses pada tanggal 17 Juli 2022, pukul 15.20 WIB

¹⁶ Ibid., halaman 24-25

Perlindungan hukum adalah sebuah perlindungan yang diberikan oleh badan-badan hukum pemerintahan kepada setiap individu subjek hukum dengan jaminan bahwa setiap hak dimiliki akan dilindungi dari gangguan dan perbuatan yang dapat menghilangkan atau merugikan hak yang dimiliki subjek hukum tersebut.

Satjipto Raharjo dalam Yayan Riyanto mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁷ Hal ini menunjukkan bahwa di dalam konsep pengertian perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adanya pengakuan terhadap hak asasi manusia. Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusi.

Fitzgerald dalam Anna Yulianti menjelaskan teori perlindungan hukum salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh

¹⁷Op.,Cit, halaman 21.

masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁸

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon dalam Suharyono M.Hadiwiyono meliputi dua macam perlindungan hukum bagi rakyat meliputi :¹⁹

- a. Perlindungan hukum preventif dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
- b. Perlindungan hukum represif dimana lebih di tujukan dalam penyelesaian sengketa.

Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia adalah perinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Berdasarkan pandangan tersebut, maka perlindungan hukum bagi rakyat terhadap pemerintah diarahkan kepada:

- a. Usaha-usaha untuk mencegah terjadinya sengketa atau sedapat mungkin mengurangi terjadinya sengketa, dalam hubungan ini sarana

¹⁸ Anna Yulianti, 2022, Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai dan Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Hak atas Tanah, penerbit alumni, halamn 110-111.

¹⁹ Suharyono M. Hadiwiyono, 2020, HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA *Progresif Sistem Publikasi Positif Terbatas Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Malang, Intelegensia Media, halaman 30

perlindungan hukum preventif patut diutamakan daripada sarana perlindungan represif.

- b. Usaha-usaha untuk menyelesaikan sengketa antara pemerintah dan rakyat dengan cara musyawarah.
- c. Penyelesaian sengketa melalui peradilan merupakan jalan terakhir, peradilan hendaklah merupakan *ultimatum remedium* dan peradilan bukan forum konfrontasi sehingga peradilan harus mencerminkan suasana damai dan tentram terutama melalui hubungan acaranya.

Berdasarkan pengertian singkat tersebut, maka perlindungan hukum tersebut merupakan konsekuensi Indonesia sebagai Negara hukum, sehingga mewajibkan Negara, masyarakat dan perorangan baik berkaitan dengan hak maupun kewajibannya harus terlindungi.²⁰

A. Hak Keperdataan

Hak-hak keperdataan yaitu hak-hak yang bersandar pada hukum perdata dalam arti objektif. Hak-hak keperdataan dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu hak absolut yang bersifat kebendaan dan hak-hak absolut yang tidak bersifat kebendaan. Hak absolut yang bersifat kebendaan objeknya adalah benda, seperti hak milik, hipotek dan sebagainya. Yang termasuk hak absolut yang bukan bersifat kebendaan, seperti hak cipta, hak octroi, dan hak atas merek. Hak relatif

²⁰ Ibid.,halaman 31.

adalah hak yang berisi wewenang untuk menuntut hak yang hanya dimiliki seseorang terhadap orang-orang tertentu.²¹

Di dalam hukum adat hak keperdataan lahir melalui penguasaan dan pendudukan bidang tanah untuk dimanfaatkan dan digunakan oleh warga masyarakat hukum. Terdapat 4 (empat) dasar utama bagi lahirnya hak keperdataan tersebut yaitu:

- a. Karena kedudukan hukum orang sebagai warga persekutuan masyarakat hukum;
- b. Karena sudah mendapatkan perkenan berupa izin dan dengan sepengetahuan kepala persekutuan masyarakat hukum adat;
- c. Karena maksud dan tujuan penggunaannya adalah untuk dikelola sendiri secara langsung agar bisa dinikmati hasilnya; dan
- d. Tidak ada maksud dan tujuan penguasaan tanah untuk dijadikan objek perdagangan bagi keuntungan diri sendiri.

Dengan demikian, pendudukan (occupation) dan penguasaan (possession) atas tanah dengan iktikad baik merupakan dasar dari lahirnya hak keperdataan seseorang atas tanah. Dalam perkembangannya, pembayaran sejumlah uang dari seseorang atau badan hukum tertentu merupakan dasar lahirnya hak keperdataan. Dengan kata lain terjadi peralihan hak keperdataan dari pemegang “hak” atau “Kepentingan” orisinal atas tanah kepada pihak yang melakukan pembayaran

²¹ Salim, 2021, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jaakarta, Bumi Aksara, halaman 34-35.

sejumlah uang dimaksud. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hak keperdataan itu lahir melalui investasi tenaga dan/atau investasi biaya.²²

B. Hak Milik

Hak Milik atas tanah disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Secara khusus, hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang. Undang-undang tentang hak milik belum terbentuk. Selama Undang-undang tentang hak milik belum terbentuk, maka diberlakukan pasal 56 UUPA, yaitu: “Selama Undang-undang tentang hak milik belum terbentuk makayang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengann UUPA”.²³ Pengertian dan sifat hak milik atas tanah disebutkan dalam pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu “Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah.

C. Peralihan Hak Milik

Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu:²⁴

- 1) Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum, peristiwa hukum

²² Julius Sembiring, 2018, PENGERTIAN, PENGATURAN, DAN PERMASALAHAN TANAH NEGARA, Jakarta, Prenadamedia Group, halaman 79-80.

²³ Urip Santoso, 2015, Perolehan Hak Atas Tanah, Jakarta, Prenamedia Group, halaman 29.

²⁴ Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, Op.Cit., halaman 30

adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

- 2) Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam model perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam dialihkan/pemindahan hak di sini, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

D. Prosedur Peralihan Hak Melalui Jual Beli

Suatu yurisprudensi jual beli, telah ditetapkan dalam putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968 yang menyatakan “jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang, yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis”. Pada dasarnya jual beli tanah merupakan sebuah perjanjian sehingga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian

seperti yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota. Syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan pasal tersebut adalah sebagai berikut:²⁵

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Selain itu, untuk melaksanakan jual beli tanah, setidaknya harus terpenuhi syarat materil dan syarat formil. Adapun syarat tersebut adalah sebagai berikut:²⁶

- a. Syarat Materil jual beli tanah ini merupakan syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahab hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Pelaksanaan jual beli tanah tersebut harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tidak sah.

²⁵ Pasal 1320 KUHPerdota

²⁶ Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". *Lex Crimen*, Vol VI/No 1/Jan-Feb/2017

- b. Syarat Formil jual beli tanah baru bisa dilakukan apabila syarat materil sudah terpenuhi, maka disini peran PPAT diperlukan untuk membuat akta jual beli.

Keabsahan akta jual beli tanah tergantung pada ketaatan PPAT menjalankan kewenangan jabatannya, yaitu sebagai berikut.²⁷

1. Sertifikat yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah tidak sedang dijadikan agunan bank, sengketa, dan/atau dalam sitaan.
2. Sertifikat tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli masih dalam permohonan hak di kantor pertanahan kabupaten/kota.
3. Sertifikat tanah atas nama orang lain.
4. Pembeli belum cukup umur.
5. Calon pembeli yang ingin membeli tanah (khusus untuk tanah sawah) tidak berdomisili di wilayah tempat tanah itu berada.
6. Para pihak atau salah satunya belum cukup umur untuk melakukan jual beli.
7. Hak atas tanah berada dalam keadaan sengketa.
8. Hak atas tanah dalam sitaan pengadilan negeri atau sudah diserahkan kepada panitia urusan utang piutang Negara dan belum disita oleh PUPN
9. Bukan badan hukum yang berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963 diperkenankan memiliki tanah dengan hak milik.
10. Bidang tanah terletak di luar wilayah kerja PPAT.

²⁷ Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Op,Cit., halaman 138-139

11. Calon pembeli tanah adalah orang asing.

12. Tanah wakaf dan tanah yang sedang digadaikan.

Selain itu dalam membuat akta jual beli, PPAT harus memperhatikan beberapa hal, yang juga merupakan kewenangannya yaitu :

1. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah.

Apabila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari satu pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama, dan dilarang di jual oleh satu orang saja. Pemilikan hak bersama hak milik atas tanah itu terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan/bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh satu orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian, jelas kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya, walaupun mungkin telah dikuasainya tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan, sehingga pembeli tanah akan dipaksa mengosongkan tanah.

2. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual.

Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu, yakni usia harus dewasa menurut undang-undang, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah.

3. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli atau memilikinya.

E. Sertifikat Ganda

Sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk legalitas bagi subjek hukum terhadap penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah. Sertifikat tanah juga berfungsi sebagai sebuah tanda bukti terhadap adanya jaminan kepastian hukum terkait objek, subjek dan status hak atas tanah termasuk hubungan kausalitas antara manusia dengan tanah, sebab hubungan kausalitas antara manusia dengan tanah adalah hubungan yang hakiki dan berdimensi asasi yang tidak dapat dipisahkan.

Tanda bukti sebagaimana dimaksud di atas secara substansi yuridis diartikan sebagai sebuah pembuktian adanya hubungan hukum antara apa yang tertera atau tercantum di dalam sertifikat hak atas tanah dengan objek hak atas tanah dan subjek hukum pemegang hak atas tanah. Atau dengan arti kata lain, sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak dari suatu subjek hukum atas

suatu bidang tanah yang data keduanya dipadukan dan direkam dalam buku tanah.²⁸

Sertifikat hak atas tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain.²⁹

- a. Pertama sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya.
- b. Kedua sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya, dengan demikian apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
- c. Ketiga bagi pemerintah adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung.

²⁸ Rahmat Ramadhani, Dasar-Dasar Hukum Agraria, Op,Cit.,halaman 109 & 110

²⁹ Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Op,Cit., halaman 57-58

Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di kantor pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi, bangunan dan sebagainya.

Adapun sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi, satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini sering disebut tumpang tindih, baik tumpang tindih, baik tumpang tindih sebagian maupun keseluruhan.³⁰

Adanya dua sertifikat atau lebih dalam satu bidang tanah tertentu akan berimbas pada hal berikut.

- a. Menimbulkan ketidakpastian hukum. Ini karena tujuan seorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Namun, dengan timbulnya sertifikat ganda, menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal pendaftaran tanah.
- b. Menimbulkan kerugian karena sertifikat hak milik ganda akan banyak menimbulkan kerugian karena tanah yang dalam perkara akan sangat sulit untuk dijual. Hal ini disebabkan jaminan kepastian hukum

³⁰ NM Wahyu Kuncoro, Risiko Transaksi Jual Beli Properti, Op., Cit halaman 102

baik, subjek maupun objek belum ada sehingga harga jual tanah tersebut akan rendah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Timbulnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah

Permasalahan muncul ketika ada sebidang tanah mempunyai beberapa sertifikat yang mana pemilik sertifikat mengklaim bahwa sertifikat tanahnya adalah asli dan sah secara hukum. Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah diantaranya yaitu :

- a) Sertifikat dimaksud tidak dipetakan di dalam peta pendaftaran tanah, atau peta situasi dari daerah tersebut, serta belum adanya peta tunggal.
- b) Istilah peta tunggal tidak terdapat dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah merupakan istilah yang sering digunakan pada teknis pengukuran.
- c) Peta tunggal adalah peta yang terdiri dari peta fotogrametri, peta kerja, peta garis, peta pendaftaran tanah yang digabung menjadi satu.

Kasus sertifikat hak atas tanah ganda dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

- a) Pada waktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah.

- b) Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung kesengajaan/ketidakbenaran/kepalsuan dan atau tidak berlaku lagi.
- c) Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
- d) Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat (sertifikat ganda) atas sebidang tanah dapat pula terjadi karena timbulnya kesalahan administrasi atau terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertifikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan. Dalam UUPA, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah.³¹

Timbulnya sengketa tanah diantaranya :³²

- a) Tumpang tindihnya penerbitan surat keputusan dari instansi yang berhubungan langsung dengan pertanahan. Lembaga yang berwenang mengeluarkan surat tanah yang dinamakan sertifikat adalah kementerian agraria dan Tata Ruang/BPN. Jika sebidang tanah terdapat dua sertifikat atau lebih, tentu lembaga yang disalahkan pasti BPN. Normatifnya jika

³¹ Anastasia W. Lelet, Godlieb N. Mamahit, Roy R. Lembong, "Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Akibat Penerbitan Sertifikat Ganda", *Lex Privatum*, Vol.IX/No.8, Juli 2021, 207.

³² Mudakir Iskandar, 2019, *PANDUAN MENGURUS SERTIFIKAT DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH*, Jakarta, Bhuana Ilmu Populer, halaman 162-166.

sebidang tanah sudah dikeluarkan satu sertifikat, tentunya tidak bisa dikeluarkan sertifikat kedua, ketiga dan seterusnya. Diterbitkannya sertifikat kedua, ketiga, dan seterusnya, atas permintaan masyarakat dengan alasan sertifikat yang pertama itu hilang, banjir, kebakaran atau rusak dan sebagainya. Prosedur dan proses pembuatan sertifikat yang kedua, dan ketiga yang tidak valid mengakibatkan setelah dikeluarkan sertifikat kedua dan seterusnya, ternyata sertifikat yang pertama masih ada. Maka terjadilah satu bidang tanah terdapat dua atau lebih sertifikat atau di masyarakat dinamakan tanah sengketa.

- b) Sengketa kepemilikan tanah bisa terjadi sebagaimana bentuk segitiga sama sisi. Sisi pertama individu, sisi kedua lembaga swasta, dan sisi ketiga pemerintah.
- c) Hasil ukur tidak akurat yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih tanah maupun batas tanah. Selama ini hasil ukur lebih mengandalkan hasil ukur manual, dengan peralatan manual, yang hasilnya kadangkala tidak akurat. Hasil ukur yang akurat sebetulnya harus menunjukkan luas dan letak tanah. Jika hasil ukur telah menghasilkan luas dan letak tanah dengan menyebutkan garis bujur dan lintang, seandainya tanahnya tertimbun sebagaimana tsunami Aceh, akan mudah untuk dicari letaknya sekaligus luasnya. Dalam pengukuran yang massal, masih terdapat hasil ukur yang tidak sinkron antara satu tanah dengan tanah di sekitarnya, artinya apabila hasil ukur dari beberapa bidang tanah di plot (disatukan) dalam satu blok, antara luas blok dengan jumlah luas tanah yang

disatukan tidak sinkron, terjadi tumpang tindih batas anantara satu bidang tanah dengan tanah lainnya.

- d) Tidak adanya lembaga Pembina/koordinator penyelesaian pertanahan.
- e) Penyebab sengketa tanah akibat alam seperti terjadinya bencana alam, yang menyebabkan surat-surat tanah hilang, rusak termasuk dokumen yang ada di pemerintahan, sebagaimana yang pernah terjadi di Aceh, menurut informasi sekitar 40% data tanah rusak/hilang. Masyarakat pesimis, karena arsip di pemerintahan juga hilang atau rusak. Sebetulnya pemerintah mempunyai arsip berlapis-lapis. Setiap arsip Negara akan di simpan di berbagai tempat, seperti pada kantor tingkat daerah, kantor tingkat pusat/kementrian, kantor arsip daerah, dan kantor arsip nasional.
- f) Ketentuan yang sulit diaplikasikan. Sebagian ketentuan tentang pertanahan tidak aplikabel atau sulit diaplikasikan, hal ini menjadi penyebab terjadinya permasalahan pertanahan.
- g) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap. Idealnya database pertanahan yang ada di kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN harus valid. Jika pendataan benar valid, tidak akan mungkin terjadi adanya sertifikat ganda

Terjadinya sertifikat ganda dipengaruhi oleh adanya faktor intern dan faktor ekstern. Faktor intern yang dimaksud adalah :³³

³³ Dadang Iskandar. "Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Sertifikat Ganda". Vol 1, No 2. Setember 2014

1. Tidak dilaksanakan UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bahwanya bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai tugas dan tanggungjawab sesuai sumpah dan jabatannya.
3. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Kantor pertanahan selaku instansi pemerintah dalam membuat dan menerbitkan sertifikat tanah sangat tergantung pada data yang diterbitkan oleh instansi pemerintah lainnya seperti pemerintah daerah/desa dan kantor pelayanan pajak.

Faktor ekstern yang dimaksud adalah :

1. Masyarakat masih kurang mengetahui dan memahami undang-undang dan peraturan pelaksanaan tentang pertanahan khususnya mengenai prosedur pembuatan sertifikat tanah.
2. Persediaan tanah yang tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah dan ekonomi masyarakatnya itu sendiri.

3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah pertanian tanah non pertanian mengakibatkan tanah melonjak tinggi.

Sehingga berdasarkan faktor-faktor munculnya sertifikat ganda tersebut memungkinkan adanya bentuk dari sertifikat ganda tersebut memungkinkan adanya bentuk dari sertifikat ganda adalah :

- 1) Kedua atau lebih sertifikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu. artinya keduanya mempunyai salinan/arsip di kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini dapat terjadi karena suatu bidang tanah yang sudah bersertifikat didaftarkan lagi pada kantor pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek/bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya.
- 2) Kedua sertifikat palsu, artinya kedua sertifikat tersebut tidak terdapat salinannya di kantor pertanahan/BPN atau tidak ada arsipnya.
- 3) Salah satu atau lebih sertifikat tersebut merupakan bagian dari sertifikat yang lain. Hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan sertifikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertifikat yang satu harusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertifikat yang lain.
- 4) *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertifikat yang tumpang satu dengan lainnya sehingga yang tumpang tindih tersebut

merupakan sertifikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertifikat yang lain.

Berdasarkan putusan nomor 13/G/2015/PTUN-BNA terdapat sertifikat ganda diatas tanah hak milik Dra H. Nurul Amal Nomor : 174 dan tanah hak milik Rosmiati S.pdi Nomor : 175 sebagai para penggugat, nyatanya sertifikat objek sengketa tergugat telah dapat diklasifikasikan sebagai cacat yuridis, dikarenakan dalam proses pengeluaran sertifikat tersebut tidak diteliti kebenarannya terlebih dahulu terhadap data fisik dan data yuridis sehingga telah terbit sertifikat ganda. serta bertentangan pula dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik diatur dalam pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang No 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi pemerintahan khususnya asas :

- a) Asas kecermatan, bahwa menurut asas kecermatan menegaskan suatu ketetapan atau keputusan Tata Usaha Negara seharusnya diambil dan disusun secara cermat, sehingga tidak menimbulkan kekeliruan dan tumpang tindih atau bertentangan antara satu dengan lainnya sebagaimana sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat, dimana terhadap tanah yang sama dikeluarkan beberapa sertifikat atas nama yang berbeda.
- b) Asas kepastian hukum, menegaskan bahwa pejabat Tata Usaha Negara tidak boleh menarik kembali atau merubah ketetapannya.
- c) Asas tertib penyelenggaraan Negara bahwa terhadap sertifikat tanah hak milik atas nama para penggugat seharusnya tidak dirubah lagi kepada pihak lain melalui penerbitan sertifikat baru, karena para penggugat

masih memiliki dan tidak pernah mengalihkan tanah dan sertifikat hak milik Nomor 174/1999 dan Nomor 175/1999. Oleh karenanya pejabat Tata Usaha Negara seharusnya menghormati hak penggugat yang diperoleh berdasarkan keputusan badan atau pejabat administrasi Negara.

- d) Dan Asas keterbukaan, karena proses pengeluaran objek sengketa tidak diinformasikan kepada para penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sebagaimana tersebut dalam objek sengketa.

Asas-asas umum pemerintahan yang baik ini mempunyai arti penting bagi warga masyarakat yang dalam kasus ini adalah penggugat sebagai pencari keadilan, dapat dipergunakan sebagai dasar gugatan sebagaimana disebutkan dalam pasal 53 undang-undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan bagi Hakim PTUN, asas-asas umum pemerintahan yang baik dapat dipergunakan sebagai alat menguji dan membatalkan keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara.

Berdasarkan faktor-faktor diatas diketahui bahwa terjadinya sertifikat ganda pada putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA yaitu salah satunya karena cacat yuridis, hal ini merupakan pelanggaran asas-asas umum pemerintahan yang baik sesuai pasal 10 huruf d Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum

memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

B. Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda studi putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA

Suatu sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang berkepentingan yang merasa dirinya dirugikan. Dalam hal sertifikat ganda hak atas tanah, maka akan timbul suatu tumpang tindih dan ketidak pastian mengenai siapakah yang berhak untuk memegang hak atas tanah. Dengan demikian harus ada bentuk perlindungan hukum agar menjadi pasti siapa sebenarnya pemegang yang sah suatu hak atas tanah yang telah disertifikasikan.

Sertifikat hak atas tanah memiliki sisi ganda, pada satu sisi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan sisi lain sebagai tanda bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan hukum atas tanah, dengan dimensi sertifikat hak atas tanah yang ganda tersebut yaitu dimensi publik dan dimensi privat, maka gugatan pembatalan hak atas tanah seharusnya mengikuti posisi perkara yang menjadi dasar gugatan.

Menurut Muktie A. Fadjar dalam Suharyono perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek

hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.³⁴

Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan wujud dari proses penegakan hukum. Diterapkannya pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sekaligus menjadi motivasi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan. Kesadaran masyarakat dalam hal ini akan lebih meningkat karena mereka dapat merasakan manfaat praktisnya bahwa hak mereka terhadap tanahnya tidak akan dapat dipermasalahkan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah yang sama dengan adanya sertifikat yang mereka peroleh dengan itikad baik, dimiliki selama 5 tahun dan tanahnya dikuasai secara nyata dan terbuka.³⁵

perlindungan hak keperdataan yaitu melindungi suatu hak kepemilikan atau wewenang seseorang terhadap sertifikat hak milik atas suatu bidang tanah. Terkait dengan kasus yang diteliti, dalam hal sertifikat ganda hak atas tanah maka akan timbul suatu tumpang tindih dan kepastian mengenai siapakah yang berhak untuk memegang hak atas tanah. Dengan demikian harus ada bentuk perlindungan hukum agar menjadi pasti siapa sebenarnya pemegang yang sah suatu hak atas tanah yang telah disertifikasikan.

Perlindungan hukum yang dapat diberikan bisa secara preventif dan secara represif yang meliputi;

³⁴ Suharyono, Op.Cit., halaman 116

³⁵ Iqbal Dwi Janur. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah". Dalam jurnal Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Vol 25, No 10,2019.

- 1) Ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 Tahun statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus di lindungi sepanjang tanah itu dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Peran hakim sangat dibutuhkan dalam memeriksa dan memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertifikat. hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal-usul sertifikat harus diselidiki bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya, dan kebenaran dari keterangan lainnya yang tercantum dalam sertifikat. Sehingga nantinya dapat ditentukan siapa pemegang sah hak atas tanah dan ia bisa mendapatkan kepastian hukum dari kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut.

Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri. Perlindungan hukum adalah suatu hal yang khusus di bentuk untuk melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Bentuk perlindungan hukum dalam kasus ini setelah adanya putusan yang *in kracht*. Dalam kasus sertifikat

ganda pada putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA ini sudah mengajukan tingkat kasasi artinya putusan ini sudah *in kracht* yaitu menyatakan bahwa salah satu sertifikat dalam kasus perkara ini tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Dan pada putusan tersebut penggugat yang bersangkutan yang menang dalam perkara ini dan dilindungi hak keperdataannya karena sertifikat yang dimiliki penggugat sah.

Dalam hal adanya gugatan yang diajukan penggugat tentunya membuat kepastian terhadap sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat Intervensi II atas nama Khawaled tidak lagi merupakan bukti yang kuat atas tanah yang menjadi objek perkara dikarenakan sertifikat tanah yang dibelinya dari Tergugat Intervensi I atas nama Bukhari Hamzah ternyata sertifikat objek sengketa dimana Bukhari Hamzah sebagai penjual tidak jujur kepada Khawaled sebagai pembeli. Bahwa dalam sertifikat tersebut Bukhari Hamzah meminjam nama Tarmizi Umar untuk menandatangani akta jual beli tanah dimana di dalam akta tersebut Bukhari Hamzah membeli tanah tersebut dari saudara Tarmizi Umar padahal dia tidak pernah menjual tanah kepada Bukhari Hamzah. dalam hal ini Tarmizi Umar hanyalah karyawan Bukhari Hamzah dan tidak mengetahui apa-apa tentang jual beli tanah tersebut.

Oleh karena adanya Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA maka sertifikat yang dimiliki Khawaled sebagai Tergugat Intervensi I dinyatakan batal. Pembatalan hak atas tanah pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999, dan selanjutnya disebut PMNA/Kepala BPN 9/1999 adalah pembatalan keputusan pemberian

suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.³⁶

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa untuk mendapat perlindungan secara administrasi pihak Khawaled secara hukum telah kehilangan bukti haknya maka perlindungan hukum secara materil yang dapat dilakukan oleh Khawaled yaitu menuntut Bukhari Hamzah atas pengembalian harga yang telah dibayarnya untuk pembelian objek tanah tanah sengketa yang ternyata merupakan milik pihak lain atau objek a quo.

C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutuskan Perkara Gugatan Pada Putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA

Hakim adalah seorang pejabat publik yang ditunjuk atau dipilih untuk mengadili dan memutuskan masalah hukum di pengadilan. Istilah ini kadang-kadang diadakan untuk mencakup semua petugas yang ditunjuk untuk memutuskan permasalahan yang diperkarakan perkara, termasuk keadilan perdamaian dan bahkan juri (hakim yang mengadili fakta-fakta dalam persidangan). Hakim adalah aturan, karena dengan putusannya tersebut pihak yang berpekara harus tunduk dan patuh guna melaksanakan hal yang telah diputuskan oleh hakim. Sehingga putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus

³⁶ Republik Indonesia Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 Tentang Tata cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Bab I pasal 1 Angka 14

benar-benar mencerminkan nilai keadilan yang dapat diterima oleh masyarakat untuk itu hakim bukanlah corong undang-undang.³⁷

sebelum hakim menjatuhkan amar putusan untuk menjawab tuntutan dari pihak penggugat, terlebih dahulu hakim membuat dasar-dasar pertimbangan hukum berisi argumentasi atau alasan hukum untuk sampai pada suatu putusan. Argumentasi atau alasan hakim dalam suatu pertimbangan hukum dikenal dengan istilah *Ratio Decidendi*. Pasal 109 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan bahwa salah satu yang harus ada dalam suatu putusan hakim adalah alasan hukum yang menjadi dasar putusan. *Ratio Decidendi atau reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai pada suatu putusan. Ratio decidendi yang termuat dalam pertimbangan hukum hakim dalam suatu putusan merupakan salah satu tolak ukur untuk menentukan mutu dari suatu putusan pengadilan. Putusan yang tidak mencantumkan pertimbangan hukum hakim akan menyebabkan putusan tersebut batal demi hukum.³⁸

Sebelum menganalisis kasus Putusan PTUN No 13/G/2015/PTUN-BNA penulis akan menjelaskan tentang posisi kasus putusan tersebut.

1) Identitas

a) Penggugat

³⁷ Achmad Rifai, 2020, Kesalahan Hakim Dalam Penerapan Hukum Pada Putusan Menciderai Keadilan Masyarakat, Makassar, Nas Media Pustaka, Halaman 74.

³⁸ Muhammad Syahrums, 2022, PERADILAN SEMU HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, DOTPLUS Publisher, halaman 67-68.

- a. Rezky Adinda, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Wedana Nomor 67 Desa Lam Ara Kota Banda Aceh Provinsi Aceh; dalam hal ini bertindak selaku ahli waris dari Almarhumah Dra.Hj Nurul Amal, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I.
- b. Mustafa Kamal, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Tgk. Cot aron Nomor 8 Dusun Bungong Meulu Desa Emperom Kecamatan Jaya Baru Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh; dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan untuk ketiga anak kandungnya yang masih di bawah umur yaitu: Cut Nadira Putri kamal, Cut Devina Putri Kamal, Dan Teuku Fayyad Athailah Kamal, kesemuanya bertindak selaku ahli waris dari almarhumah Silvia Irna dan sebagai ahli waris pengganti dari Almarhumah Dra. Hj Nurul Amal, selanjutnya disebut sebagai penggugat II.
- c. Rosmiati,S.Pdi, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Guru, bertempat tinggal di Jalan Cot Gelayu Dusun Tgk. Chik Desa Lam Dom Nomor : 4 Kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai penggugat III

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Agustus 2015, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya:

1. Syahrul Rizal, S.H.,M.H.
2. Najmuddin, S.H.

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Penasihat Hukum Pada Kantor Advokat “ Syahrul Rizal, S.H. M.H & Associates”, beralamat di Jalan T. Panglima Polem, Komplek Wisma Sotek/BP4 No 2 Banda Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai para penggugat.

b) Tergugat

a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda aceh, berkedudukan di Jalan Ir. H. Mohammad Thaher, kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh Provinsi aceh; Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 316.1/11.71-600.15/X/2015 tertanggal 23 Oktober 2015, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya:

1. Usman, S.H. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Perdata pada kantor Pertanahan Kota banda Aceh;
2. T. Ramli Kewarganegaraan Indonesia Jabatan Kepala Subseksi Sengketa dan Konflik Pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh;

Keduanya pekerjaan pegawai negeri sipil, beralamat kantor di Jalan Ir. H. Mohammad Thaher, Kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh, selanjutnya disebut sebagai Tergugat.

b. Bukhari Hamzah, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta bertempat tinggal di Gampong Punge Jorong Jl. Tanggul Lingkungan Silaturahmi, Kecamatan Meuraxa, Kota

Banda Aceh, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai tergugat II Intervensi 1.

- c. Khawaled, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan pegawai negeri sipil, bertempat tinggal Desa Blang Cut Jl. Mon Nibong No 1, kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai tergugat II intervensi 2.

2) Adapun yang menjadi Alasan Pengajuan Gugatan

1. Bahwa penggugat I adalah ahli waris dari Almarhumah Dra. Hj Nurul Amal yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Desember 2004, selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 622 M2 yang terletak di Desa Peunyeurat Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, yang berbatas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara bebatasan dengan tanah Bintul Qadar, sekarang dengan tanah Rosmiati, S.Pdi.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Zulkifli Saleh
 - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan tanah Raden, sekarang dengan Drs Abdul Majid

Sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 174 tanggal pengeluan 11 Februari 1999 atas nama Dra.Hj Nurul Amal yang dikeluarkan oleh kepala kantor pertanahan Kota Banda Aceh (Tergugat)

2. Bahwa penggugat II adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 627 M2 yang terletak di Desa Penyeurat Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh yang berbatas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah Mahdi dan Almarhumah Cut Agam.
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Almarhumah Dra.Hj Nurul Amal.
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah Raden sekarang dengan tanah Abdul majid.

Sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 175 tanggal pengeluan 11 Februari 1999 atas nama dahulu Bintul Qadar, kemudian telah terjadi peralihan berdasarkan akta jual beli Nomor 1128/2004, tanggal 16 Juli 2004 atas nama Rosmiati S.Pdi, yang dikeluarkan oleh kepala kantor pertanahan Kotamadya Banda Aceh (Tergugat), sekarang bernama Kantor Pertanahan Kota banda Aceh Tergugat)

3. Bahwa letak tanah penggugat I dan penggugat II sebagaimana tersebut dalam posita 1 dan 2 diatas salinh bersebelahan satu sama lain
4. Bahwa para penggugat sebagai pemilik tanah berencana akan membangun rumah di atas tanahnya masing-masing namun karena

belum cukup tersedia dana sehingga sampai saat ini tanah tersebut masih dalam bentuk hamparan

5. Bahwa para penggugat akhir-akhir ini pernah mendengar isu terhadap tanah hak milik penggugat I dan penggugat II tersebut telah dibuat sertifikat lain atau sertifikat ganda oleh tergugat atas nama orang lain sehingga para penggugat kemudian mempertanyakan secara resmi kepada tergugat mengenai hal tersebut berdasarkan surat tertanggal 14 April 2015, perihal mohon klarifikasi dan pengukuran pengembalian batas tanah sertifikat hak milik Nomor 175/1999 dan sertifikat hak milik Nomor 174/1999
6. Bahwa berdasarkan surat tersebut, tergugat kemudian menyampaikan tanggapan kepada para penggugat melalui surat resmi Nomor 183/II.1-200/VI/2015, tertanggal 29 juni 2015 dan berdasarkan surat kantor pertanahan Kota Banda Aceh tersebut para penggugat baru mengetahui secara resmi dan pasti bahwa terhadap kedua petak tanah milik para penggugat tersebut telah dibuat dan dikeluarkan sertifikat hak milik lain oleh tergugat, secara berturut-turut, yaitu:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 2057 tanggal 15 Februari 2008 atas nama bukhari Hamzah, luas tanah 820 M2, terletak di desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota banda Aceh Provinsi Aceh yang dikeluarkan oleh Kantor pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 02/2008 Tanggal 11 Februari 2008

2. Sertifikat hak Milik Nomor 2206 Tahun 2012 tanggal 25 Mei atas nama Khawaled, luas tanah 400 M2, terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 50/2012
7. Bahwa dalam pembuatan sertifikat ganda tersebut tergugat tidak memeriksa secara teliti mengenai data yang dijadikan dasar pembuatan sertifikat, baik data yuridis dan data fisik sehingga terhadap tanah milik para penggugat yang sudah memiliki sertifikat tanah hak milik masing-masing yaitu Nomor 174/1999, kemudian dikeluarkan lagi sertifikat tanah hak milik Nomor 232 Tahun 2001, Tanggal 15 november 2001 atas nam Tarmizi Umar atas dasar seolah-olah Tarmizi Umar telah membeli kedua petak tanah para penggugat tersebut namun anehnya luas tanah yang tercantum dalam sertifikat Nomor 232/2001 tersebut mencakup tanah milik para penggugat I dan tanah milik penggugat II atau dengan kata lain luas tanah dalam sertifikat tersebut merupakan gabungan dari luas tanah dalam sertifikat hak milik penggugat I dan luas tanah dalam sertifikat hak milik penggugat II
8. Bahwa kemudian sertifikat tanah hak milik Nomor 232/2001 atas nama Tarmizi Umar dialihkan kepada Bukhari Hamzah, atas dasar Akta Jual Beli Nomor 398/2003 yang dibuat oleh Nizar Zainun, Notaris/PPAT di banda Aceh

9. Bahwa terhadap tanah tersebut diterbitkan lagi sertifikat hak milik nomor 2057/2008 tanggal 15 Februari 2008 atas nama Bukhari Hamzah sebagai pengganti Sertifikat hak milik Nomor 232/2001 dengan alasan karena sertifikat Nomor 232/2001 telah hilang
10. Bahwa kemudian terhadap sertifikat tanah hak milik Nomor 2057/2008 tanggal 15 Februari 2008 dilakukan pemecahan untuk atas nama diri sendiri dengan sertifikat hak milik Nomor 2206/2012, seluas 400 M2
11. Bahwa oleh karena dalam proses pengeluaran sertifikat tersebut tidak diteliti kebenarannya terlebih dahulu terhadap data fisik dan data yuridis sehingga telah terbit sertifikat ganda dan mengikuti para penggugat oleh karenanya perbuatan tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku antara lain pasal 17, pasal 18 dan pasal 25 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disamping itu, tindakan tergugat juga termasuk perbuatan yang melawan hukum oleh penguasa (onrechtmatig over head dad)
12. Bahwa perbuatan tergugat juga melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik, antara lain azas kecermatan, azas kepastian hukum, azas tertib penyelenggaraan Negara dan azas keterbukaan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 dan Undang-undang Nomor 9

tahun 2004 Bahwa menurut azas kecermatan menegaskan suatu ketetapan atau keputusan Tata Usaha Negara seharusnya diambil dan disusun dengan cermat, sehingga tidak menimbulkan kekeliruan dan tumpang tindih atau bertentangan antara satu dengan yang lainnya sebagaimana sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh tergugat, dimana terhadap tanah yang sama dikeluarkan beberapa sertifikat atas nama pemilik yang berbeda;

13. Bahwa perbuatan tergugat juga telah bertentangan dengan azas kepastian hukum yang menegaskan bahwa Pejabat Tata Usaha Negara tidak boleh menarik kembali atau merubah ketetapan nya Bahwa terhadap sertifikat tanah hak milik atas nama para penggugat seharusnya tidak dirubah lagi kepada pihak lain melalui penerbitan sertifikat baru, karena para penggugat masih memiliki dan tidak pernah mengalihkan tanah dan sertifikat hak milik Nomor 174/1999 dan nomor 175/1999 oleh karenanya Pejabat Tata Usaha Negara seharusnya menghormati hak penggugat yang diperoleh berdasarkan keputusan badan atau Pejabat Administrasi Negara
14. Bahwa tindakan tergugat juga bertentangan dengan azas keterbukaan, karena proses pengeluaran objek sengketa tidak diinformasikan kepada para penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sebagaimana tersebut dalam objek sengketa
15. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat dalam mengeluarkan sertifikat hak milik yaitu :

1. Sertifikat hak milik Nomor 2057 Tanggal 15 Februari 2008 Atas Nama Bukhari Hamzah, luas tanah 820 M2, terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Aceh Provinsi Aceh yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan Surat Ukur Nomor 02/2008, Tanggal 25 mei 2008
2. Sertifikat hak milik Nomor 2206 tahun 2012 Tanggal 25 Mei 2012 Atas Nama Khawaled, luas tanah 400 M2, terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Aceh Provinsi Aceh, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 50/2012, Tanggal 20 April 2012 telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik, maka menurut hukum kesemua sertifikat tersebut harus dibatalkan dan dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan dinyatakan tidak berlaku serta dilakukan pencoretan dalam buku daftar sertifikat tanah di kantor Pertanahan Kota banda Aceh.

3) Petitum

Berdasarkan alasan-alasan dan segala uraian tersebut diatas, maka para penggugat memohon kepada kaetua pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah;

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2057 Tanggal 15 Februari 2008 atas nama Bukhari Hamzah, luas tanah 820 M2, terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 02/2008, tanggal 11 Februari 2008;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2026 Tahun 2012 Tanggal 25 Mei 2012 atas nama Khawaled, luas tanah 400 M2, terletak di desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, yang dikeluarkan oleh Badan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 50/2012, Tanggal 20 April 2012;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa;
 - a. Surat hak milik Bukhari Hamzah Nomor 2057 luas 820 M2
 - b. Surat hak milik Khawaled Nomor 2206 luas 400 M2
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

4) Adapun dalam pokok perkara

1. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui kebenarannya
2. Bahwa penggugat mendalilkan gugatannya pada angka 7 dinyatakan “Tergugat tidak memeriksa secara teliti mengenai data yang dijadikan dasar pembuatan sertifikat, baik data yuridis dan data fisik

sehingga terhadap tanah hak milik masing-masing Nomor 174/1999 dan Nomor 175/1999, kemudian diterbitkan lagi Sertifikat Hak Milik Nomor 232 Tahun 2001 Tanggal 15 November 2001 atas nama Tarmizi Umar dengan luas 1.220 M2 tidak benar

- a. Bahwa dalam rangka proses pendaftaran hak atas tanah objek yang di sengkatakan tersebut pihak Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh telah melakukan pemeriksaan data awal terhadap surat-surat yang dilampirkan sebagai bukti kepemilikan tanah oleh Tarmizi Umar selaku pemohon hak dimana tanah objek sengketa dimaksud di perolehnya berdasarkan jual beli dari saudara Syamsuddin sesuai dengan akta jual beli Nomor 24/VI/BDR/2001 Tanggal 30 Juni 2001 yang dibuat oleh saudara Drs. Tarmizi selaku Camat Pejabat Pembuat akta tanah dan sesuai dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 60 huruf h, atas dasar bukti surat/Akta Otentik inilah Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh melakukan tugasnya baik memeriksa berkas dan kelengkapannya sesuai prosedur yang berlaku dengan demikian tergugat dalam rangka penerbitan sertifikat hak milik Nomor 232/2001 Tanggal 15 November 2001

atas nama Tarmizi Umar dengan luas 1.220 M2 terletak di desa Peuyerat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh telah benar

- b. Bahwa selanjutnya atas dasar kepemilikan hak milik Nomor 232/2001 tanggal 15 November 2001 oleh Tarmizi Umar selaku pemilik tanah tersebut dialihkan kepada Bukhari hamzah berdasarkan akta jual beli Nomor 398/2003 tanggal 26-4-2003 yang diperbuat oleh dan dihadapan Nizar Zainun, S.H selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Kota Banda Aceh dan telah di daftarkan peralihan hak tersebut pada kantor Pertanahan Kota Banda Aceh pada tanggal 9-5-2003
- c. Selanjutnya oleh Bukhari Hamzah selaku pemegang hak pada tanggal 2-1-2008 menyatakan di bawah sumpah yang diucapkan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dengan surat pernyataan dibawah sumpah/janji diberi materai cukup ditanda tangani oleh Bukhari hamzah dan juga kepala Kantor pertanahan Kota Banda aceh serta dituangkan dalam berita acara pengumuman, dan penerbitan sertifikat pengganti pada bulan februari 2008 yaitu sertifikat hak milik Nomor 2057/2008 tanggal 15-02-2008 dengan luas tanah 1.220 M2 atas nama Bukhari Hamzah
- d. Selanjutnya oleh Bukhari Hamzah tanah dengan Hak milik Nomor 2057/2008 tersebut di atas telah dialihkan sebagian seluas 400 M2 kepada Khawaled, sesuai dengan akta jual beli (AJB) Nomor

82/2011 tanggal 27-12-2011 yang dibuat oleh Mohd.Zaki, S.H.,M. Kn selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Kota Banda Aceh kemudian oleh Bukhari hamzah melakukan pemisahan untuk diri sendiri seluas 400 M2 maka lahirlah sertifikat Hak Milik nomor 2206/2012 atas namanya

- e. Kemudian pada tanggal 14 Juni 2012 sertifikat hak milik Nomor 2206/2012 seluas 400 M2 menjadi atas nama Khawaled
 - f. Dari uraian diatas cukup jelas tergugat sampaikan yang mana mulai dari awal proses pendaftaran tanah merujuk pada sistem dan prosedur yang berlaku dilakukan secara transparan baik pada saat melakukan pengukuran, penetapan/penunjukan batas tanah ditujuk langsung oleh pemilik tanah dan dikeluarkan oleh kepala desa peujeurat selaku aparat pemerintah pada saat itu serta kebenaran alat bukti kepemilikan tanah oleh pemilik berupa akta otentik yang diakui oleh Undang-undang sehingga kami berkeyakinan penerbitan sertifikat atas tanah yang menjadi objek sengketa sudah sesuai dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jadi penerbitan sertifikat atas tanah objek sengketa sudah benar bukan sebaliknya sebagaimana yang disampaikan oleh penggugat pada angka 11
3. Bahwa sertifikat hak milik nomor 2057/2008 tanggal 15-02-2008 atas nama Bukhari Hamzah dengan luas tanah 820 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 2206/2012 tanggal 25-05-2012 atas nama

Khawaled dengan luas tanah 400 M2 adalah sah dan berkekuatan hukum karena diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang telah diuraikan diatas.

5) Eksepsi

1. Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sertifikat hak milik Nomor 2057/2008 Tanggal 15-02-2008 atas nama Bukhari Hamzah, dengan luas tanah 820 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 2206/2012 Tanggal 25-05-2012 atas nama Khawaled, dengan luas tanah 400 M2 adalah terletak di Desa Peunyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sah dan berkekuatan hukum karena diproses sesuai dengan Ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

6) Pertimbangan Hukum

1. Majelis hakim mempertimbangkan bahwa beranjak dari permasalahan tersebut, maka majelis Hakim akan mengujinya secara yuridis procedural formal dan substansi material berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh selama persidangan berlangsung yang kemudian dihubungkan dengan ketentuan yang berlaku, baik

berupa peraturan perundang-undangan maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

2. Majelis hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan objek sengketa yang digugat oleh para penggugat dalam gugatannya tersebut majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pihak dalam perkara ini adalah Bukhari Hamzah dan Khawaled yang tercantum dalam objek sengketa tersebut, sedangkan nama Tarmizi Umar dan pihak pertama yang menjual tidak tercantum dalam sertifikat yang digugat oleh penggugat dalam surat gugatannya;
3. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa eksepsi tergugat II intervensi 1 dan tergugat II intervensi 2 tentang subjek gugatan tidak lengkap tidaklah beralasan hukum, dan haruslah dinyatakan ditolak;
4. Menimbang bahwa terhadap eksepsi tergugat II intervensi 1 dan tergugat II intervensi 2 pada angka 3 tentang tergugat II intervensi 1 dan tergugat II intervensi 2 adalah pembeli yang beritikad baik, majelis Hakim akan mempertimbangkan, majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut bukan merupakan kewenang Peradilan Tata Usaha Negara, karena perbuatan jual beli yang dilakukan bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka (10) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan merupakan keputusan Tata usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata usaha Negara, yang berhak menilai dan menguji eksepsi tersebut yaitu mengenai apakah tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik adalah Pengadilan Negeri, karena eksepsi tersebut merupakan ranah hukum perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata;

5. Menimbang bahwa oleh karena eksepsi tergugat II intervensi 1 dan tergugat II intervensi 2 pada angka 3 tentang tergugat adalah pembeli yang beritikad baik bukan merupakan kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara untuk menguji dan menilainya, sehingga eksepsi tergugat tersebut haruslah dinyatakan di tolak;
6. Menimbang, bahwa perlu ditegaskan untuk menguji pokok permasalahan tersebut, Majelis hakim akan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa terikat pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, karena Hakim Tata Usaha Negara bersifat aktif sehingga dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan, siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa

yang harus dibuktikan oleh hakim sendiri, serta alat bukti mana saja yang diutamakan serta kekuatan pembuktian yang telah diajukan semua ini dalam rangka menemukan kebenaran materil sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 106 dan 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

7. Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil jawabannya penggugat dan tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya/foto copy;
8. Menimbang bahwa dari jawab-jawaban, bukti-bukti surat, keterangan saksi serta pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan, selanjutnya dalam persidangan majelis hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - Bahwa benar penggugat I dan II adalah pemilik sebidang tanah seluas 622 M2 yang terletak di Desa Gampong Peunyerat, Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 174/1999 tanggal 11 Februari 1999 (vide bukti P-1)
 - Bahwa benar para penggugat III adalah pemilik sebidang tanah seluas 627 M2 yang terletak di Desa Gampong Peunyerat, Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 175/1999 tanggal 11 Februari 1999 (vide bukti P-2);

- Bahwa benar penggugat III memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli dengan Bintul Qadar sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 1128/2004 pada tanggal 16 Juli 2004 dihadapan pejabat pembuat akta tanah bernama Nizar zainun SH (vide bukti P-3);
- Bahwa tidak benar Tergugat II intervensi 1 memperoleh tanah dengan sertifikat Hak milik No.232/2001 Tanggal 15 November 2001 atas nama Tarmizi Umar berdasarkan jual beli dengan Tarmizi Umar sebagaimana termuat dalam akta jual beli Nomor; 24/VI/BDR/2001 Tanggal 30 Juni 2001 (vide bukti T-1,T-3);
- Bahwa Tarmizi Umar memabantah pernah membeli tanah objek sengketa a quo dengan sdr, Syamsudin dan menglihkan tanah terssebut kepada Bukhari Haamzah karena tidak kenal dengan sdr, Syamsudin selaku pemilik tanah sebelumnya dan sertifikat hak milik Nomor 232/2001 Tanggal 15 November 2001, seluas 1.220 M2 atas nama Tarmizi Umar dibuat atas dasar pinjam nama yang dilakukan oleh Bukhari hamzah (vide keterangan saksi Taarmizi Umar);
- Bahwa tergugat tetap menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut dengan mengeluarkan sertifikat hak milik nomor 2057/2008 Tanggal 15 Februari 2008 atas nama Bukhari Hamzah, luas tanah 820 M2 terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh, provinsi Aceh yang dikeluarkan oleh Kantor

Pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan Surat ukur Nomor 02/2008, tanggal 11 Februari 2008 dan sertifikat hak milik Nomor 2206/2012 tanggal 25 Mei 2012 atas Nama Khawaled, luas tanah 400 M2 terletak di desa Peuyeurat kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kota banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 50/2012 tanggal 20 April 2012 (vide bukti T.II.Intervensi 1-1 dan vide bukti II Intervensi 2-1);

9. Menimbang bahwa pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dilakukan tanpa memperhatikan tanda batas (patok permanen yang sebelumnya telah ada pada tanah milik para penggugat (vide bukti P-1, vide bukti P-2);
10. Menimbang bahwa pengukuran yang dilakukan oleh Petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh (vide keterangan Bukhari hamzah di dalam persidangan pada saat pemeriksaan saksi Sigit Apriyadi Firmansyah);
11. Menimbang bahwa dalam sertifikat objek sengketa a quo disebutkan bahwa batas-batas tanah disebutkan dalam gambar ukur, selain itu alas hak/asal persil dalam sertifikat objek sengketa a quo tidak diberi tanda yang menyatakan bahwa apakah hak atas tanah tersebut dialihkan karena konversi, pemberian hak, atau

pemecahan/penggabungan bidang (vide bukti T-12, vide bukti T-II intv 1-1)

12. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis Hakim berkesimpulan bahwa tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo adalah tidak sesuai dengan prosedur dan substansi yang ditentukan dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya Asas Ketelitian dan Kecermatan serta Asas Kepastian Hukum, oleh karena penerbitan sertifikat objek sengketa a quo adalah cacat procedural dan substansi materil;
13. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, majelis hakim berpendapat bahwa tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa adalah telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka surat keputusan objek

sengketa a quo haruslah dibatalkan, karena tidak berdasar dan beralasan hukum;

14. Menimbang bahwa oleh karena penerbitan keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka cukup alasan bagi majelis hakim untuk menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara objek Sengketa yang diterbitkan oleh tergugat adalah cacat yuridis sehingga dinyatakan batal;
15. Menimbang bahwa oleh karena surat keputusan objek sengketa dinyatakan batal maka sesuai dengan ketentuan pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim mewajibkan kepada tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa tersebut;
16. Menimbang bahwa dengan telah dibatalkannya keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa dan kepada Tergugat telah pula diwajibkan untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa, hal ini berarti tuntutan para penggugat dalam petitum gugatan angka 2 dan 3 dikabulkan;
17. Menimbang bahwa oleh karena para penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan bahwa yang terbukti

tersebut adalah berdasarkan hukum, maka oleh karenanya gugatan para penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya.

Dalam kasus ini adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum, ketika putusan dari pengadilan Tata Usaha Negara sudah *in kracht* harus dieksekusi oleh pihak yang kalah yaitu Badan Pertanahan Kota Banda Aceh harus segera mengeksekusi putusan pengadilan untuk mencoret atau membatalkan penerbitan sertifikat yang baru. Kepada kantor pertanahan juga hendaknya lebih teliti dalam melakukan pengukuran batas tanah dan hendaknya diteliti dengan sebaik mungkin dengan mencari terlebih dahulu melalui tetangga sekitar mengenai batas tanah yang benar tanpa tertipu dengan keterangan yang diberikan oleh pemilik tanah yang mempunyai itikad tidak baik menunjukkan batas tanah yang salah sehingga terjadi tumpang tindih, dan Badan Pertanahan Kota Banda Aceh harus lebih cermat lagi dalam menerbitkan sertifikat tanah, sehingga dikemudian hari tidak ditemukan lagi tanah yang bersifat ganda.

Berdasarkan penelitian dan analisis kasus yang telah dilakukan, secara garis besar penulis bahwa Sengketa Tata Usaha Negara putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA merupakan keberatan dari penggugat terhadap tergugat yang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah dan putusannya telah memiliki kekuatan hukum tetap, dimana sertifikat hak milik yang sah adalah sertifikat hak milik nomor 174/1999 tanggal 11 Februari 1999 atas nama Dra Hj. Nurul Amal dan sertifikat hak milik nomor 175/1999 tanggal 11 Februari 1999 atas nama Rosmiati S.Pdi.

Penulis menganalisis dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara ini adalah sebagai berikut :

- a. Permasalahan hukum yang disengketakan adalah mengenai keabsahan tindakan hukum tergugat dalam mengeluarkan obyek sengketa dari aspek peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Oleh karena itu permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang Hukum Tata Usaha Negara.
- b. Kemudian yang menjadi objek sengketa adalah sertifikat hak milik Nomor 174/1999 Tanggal 11 Februari 1999 atas nama Dra Hj. Nurul Amal dan sertifikat hak milik Nomor 175/1999 Tanggal 11 Februari 1999 atas nama Rosmiati S.Pdi, sertifikat a quo adalah termasuk kedalam pengertian keputusan tata usaha Negara atau keputusan administrasi pemerintahan yang didalamnya mengandung suatu sengketa tata usaha Negara yang terletak di wilayah hukum administrasi (hukum publik) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 10 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana ruang lingkup permasalahan yang dimohonkan penggugat untuk diuji pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengenai keabsahan kepemilikan dari segi hak keperdataannya.
- c. Pada perkara Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA hakim mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dengan alasan bahwa Tergugat didalam melakukan proses penerbitan sertifikat objek sengketa terdapat cacat hukum administratif karena data fisik dan data yuridis sebagai bagian

dokumen penting yang digunakan dalam proses permohonan sertifikat tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Selain itu Tergugat juga telah melanggar ketentuan Peraturan-Perundang-undangan.

- d. Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara di dalam menentukan perkara berpedoman pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik karena para hakim dalam menerapkan hukum hakim bertindak sebagai penemu hukum dan sebagai benteng keadilan. Di dalam lembaga kekuasaan kehakiman telah menentukan bahwa putusan hakim harus mempertimbangkan segala aspek yang bersifat yuridis, filosofis, dan sosiologis sehingga keadilan yang ingin dicapai, diwujudkan dan dipertanggung jawabkan dalam putusan hakim adalah keadilan yang berorientasi pada keadilan hukum (*legal Justice*), keadilan moral (*moral justice*), dan keadilan sosial (*social justice*).

Ada tiga aspek dalam upaya penegakan nilai keadilan dan dapat di terima oleh masyarakat :

- a) Aspek Yuridis merupakan aspek yang pertama dan utama dengan berpatokan pada undang-undang yang berlaku. Dalam sengketa Keputusan Tata Usaha Negara dalam Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh perkara Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA. Adapun Undang-Undang yang berkaitan dengan perkara yang dihadapi adalah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004. Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat intervensi I dan Tergugat intervensi II, dalam proses menerbitkan objek sengketa telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Asas Ketelitian dan Asas Kecermatan serta Asas Kepastian Hukum berdasarkan seluruhburaian pertimbangan hukum, Pengadilan berkesimpulan bahwa secara prosedural substansi, penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, oleh karena itu beralasan hukum apabila keputusan objek sengketa a quo dinyatakan batal, sehingga tuntutan penggugat dalam petitum gugatan dapat dikabulkan.

Oleh karena keputusan a quo dinyatakan batal, maka sesuai dengan ketentuan pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara Objek sengketa tersebut, dengan telah dibatalkannya Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa dan kepada Tergugat telah pula diwajibkan untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa , hal ini berarti tuntutan para Penggugat dalam petitum gugatan angka 2 dan 3 dikabulkan. Oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan bahwa yang

terbukti tersebut adalah berdasarkan hukum, maka oleh karenanya gugatan para Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya. Karena gugatan para penggugat diterima, hal ini berarti Tergugat, Tergugat II intervensi 1 dan Tergugat II intervensi 2 dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan ini berdasarkan ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- b) Aspek Filosofis merupakan aspek yang berintikan pada kebenaran dan keadilan. Indonesia sebagai suatu Negara hukum, memiliki badan peradilan yang merdeka dalam menyelenggarakan kekuasaan kehakiman guna menegakan hukum dan keadilan berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) UUD 1945, *“kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan”*.

Kompetensi absolut peradilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut objek, materi atau pokok sengketa. Dalam UU peratun objek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara ialah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dan keputusan

TUN yang fiktif negatif sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 UU Peratun.³⁹

Peradilan Tata Usaha Negara ini diadakan dalam rangka memberikan perlindungan kepada rakyat pencari keadilan termasuk orang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan haknya akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh alat administrasi Negara, yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh pimpinan suatu instansi pemerintah, termasuk keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Banda Aceh selaku pejabat Tata Usaha Negara. Didalam peraturan perundang-undangan termasuk hak kepemilikan tanah sebagaimana yang terdapat di dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan turunan dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 AAUPA, hak-hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Tanah

³⁹ Yodi Martono Wahyunadi, Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Konteks Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Disertasi bidang hukum-Universitas Trisakti Vol 5, No 1, hal 137.

7) Hak Memungut Hasil Hutan

Dari berbagai hak tersebut, hak milik merupakan hak terkuat atas kepemilikan suatu tanah dan melekat pada seseorang warga Negara Indonesia serta tidak memiliki jatuh tempo (bersifat kekal). Hak milik dapat dipindah tangankan melalui mekanisme jual beli dan riwayat pembeli penjual selalu tercatat pada lembar sertifikat hak milik (SHM). Pada perkara a quo ini keputusan hakim memancarkan pertimbangan nilai filosofis tinggi, kongkretnya di tandai oleh karakter putusan pengadilan yang berketuhanan. Berprikemanusiaan, menjaga persatuan, penuh kebajikan dan berkeadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dan keputusan hakim dalam hal ini adalah mengabulkan permohonan penggugat untuk mewajibkan kantor pertanahan Banda Aceh selaku Pejabat Tata Usaha Negara untuk membatalkan berupa sertifikat hak milik No. 2057/2008 Tanggal 15 Februari 2008 atas nama Bukhari Hamzah dan surat ukur Nomor 02/2008 diatas penerbitannya didasarkan atas permohonan sertifikat pengganti Nomor 232/2001 dan sertifikat hak milik No 2206/2012 Tanggal 25 Mei 2012.

- c) Aspek Sosiologis harus mampu mengikuti perkembangan nilai-nilai yang hidup di masyarakat, atau dampak yang di rasakan oleh masyarakat. Di dalam hak kepemilikan tanah, sering sekali terjadi sengketa di atas suatu bidang tanah terbit dua atau lebih sertifikat, maka harus diperhatikan sertifikat mana yang terbit terlebih dahulu

(meskipun bukan berarti sertifikat yang terbit terlebih dahulu, otomatis merupakan sertifikat yang sah) namun hal ini terkait dengan asas praduga keabsahan KTUN. Maka dapat ditentukan bahwa apabila di atas sebidang tanah diterbitkan dua Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat hak atas tanah, maka demi kepastian hukum setiap pengadilan tata usaha yang dikeluarkan sebelumnya haruslah dianggap benar menurut hukum. Sampai dibuktikan sebaliknya sebagai keputusan yang mengandung cacat yuridis baik oleh pejabat yang berwenang maupun pada peraturan Tata Usaha Negara.

Pada sengketa keputusan Tata Usaha Negara Perkara Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA pengadilan membatalkan sertifikat hak milik Bukhari Hamzah dan sertifikat hak milik Khawaled karena tergugat dalam menerbitkan sertifikat mengandung cacat yuridis. Oleh karena itu pengadilan memutuskan untuk membatalkan sertifikat hak milik atas nama Bukhari Hamzah dan Khawaled.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

1. KESIMPULAN

- 1) Faktor-faktor yang menjadi penyebab timbulnya sertifikat ganda yaitu karena adanya tumpang tindihnya penerbitan sertifikat, hasil ukur yang tidak akurat, tidak adanya lembaga Pembina penyelesaian pertanahan juga penyebabnya dikarenakan bencana alam yang mengakibatkan surat tanah hilang. Bahwa terjadinya sertifikat ganda pada putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA yaitu karena sertifikat tersebut cacat yuridis dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik sesuai pasal 10 huruf d Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.
- 2) Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat ganda dalam putusan 13/G/2015/PTUN-BNA yang dilindungi hak keperdataannya atau pun hak kewenangannya yaitu Penggugat dikarenakan penggugatlah yang berhak atas tanah tersebut karena penggugat tidak pernah mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain dan putusan yang di keluarkan juga sudah *in kracht*. sertifikat yang dimiliki penggugat atas tanah tersebut merupakan sah. Dan untuk Tergugat Intervensi II atas nama Khawaled perlindungan hak yang diberikan dengan cara meminta ganti rugi terhadap tanah yang dibelinya oleh Bukhari Hamzah sebagai Tergugat Intervensi II.

- 3) Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara gugatan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA yaitu Majelis Hakim menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah cacat yuridis sehingga dinyatakan batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa.

2. SARAN

1. Hendaknya kantor pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah mengarah kepada adanya peta pendaftaran yang lengkap yaitu peta tunggal, apabila peta dilapangan hanya satu dan lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi pendaftaran atas bidang tanah yang sama. Dimana peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertifikat ganda dan juga adanya administrasi pertanahan yang baik.
2. Regulasi yang lemah karena BPN dalam menerbitkan sertifikat.
3. Hendaknya Pembeli tanah harus lebih berhati-hati dan lebih teliti dalam pengecekan sertifikat maupun batas” tanah.
4. Hendaknya hakim dalam menjalankan kewajibannya harus sesuai dengan hukum yang berlaku hakim juga sebagai orang yang menjatuhkan putusan harus adil dimana hukum menjadi pedoman dasar dalam memutuskan gugatan penetapan sengketa tanah sertifikat ganda.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah* : Sinar Grafik
- Anna Yulianti. 2022. *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai dan Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Hak atas Tanah* : penerbit alumni
- Basyarudin. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan* : Jakad Media
- Ida Hanifah Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan : Pustaka Prima
- Julius Sembiring. 2018. *PENGERTIAN, PENGATURAN DAN PERMASALAHAN TANAH NEGARA* Jakarta : Prenadamedia Group
- Mudakir Iskandar. 2019. *PANDUAN MENGURUS SERTIFIKAT DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH*. Jakarta : Bhuana Ilmu Populer
- Muhammad Syahrums. 2022. *PERADILAN SEMU HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA* : DOTPLUS Publisher
- NM. Wahyu Kuncoro. 2015. *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta : Raih asa sukses
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH*. Medan : Pustaka Prima
- Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan : Pustaka Prima
- Salim. 2021. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Bumi Aksara
- Suharyono M. Hadiwiyono. 2020. *HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA Progresif Sistem Publikasi Positif Terbatas Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Malang : Intelegensia Media
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenamedia Group
- Urip Santoso. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* : Kencana

Yayan Harianto. 2020. Malpraktik Profesi Advokat di Indonesia. Malang : Media Nusa Creative

B. Jurnal, Majalah, Artikel Ilmiah

Anastasia W. Lelet, Godlieb N. Mamahit, Roy R. Lembong, “Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Akibat Penerbitan Sertifikat Ganda”, *Lex Privatum*, Vol.IX/No.8, Juli 2021.

Dadang Iskandar.”Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Sertifikat Ganda”. Vol 1, No 2. Setember 2014.

Fredrik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. *Lex Crimen*,Vol VI/No 1/Jan-Feb/2017

Iqbal Dwi Janur. “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah”. Dalam jurnal *Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol 25.

C. Peraturan Perundang-undangan

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

D. Internet

KBBI “Perlindungan” <https://kbbi.web.id/perlindungan> diakses pada tanggal 17 Juli 2022, pukul 15.20 WIB