

Kepastian Hukum terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 34/Pdt.G/2017/PN SNT)

Shafira Dwinta, Harsanto Nurhadi

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia

Correspondence: shafiradwintaa@gmail.com, harsanto@ui.ac.id

Abstrak. Terjadinya tumpang tindih pada kepemilikan hak atas tanah menjadi permasalahan hukum yang seringkali terjadi di hukum pertanahan. Salah satu timbulnya sengketa tersebut berawal dari transaksi jual beli tanah antar perorangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sehingga perlu diselesaikan melalui jalur litigasi. Penelitian ini bermetodekan dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Hal ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah prosedur pendaftaran tanah dapat menjamin hak bagi pemegang hak atas tanah dan bagaimana penyelesaian terhadap dualisme sertifikat hak milik tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penulis mengumpulkan data dengan metode kualitatif yang menjadikan studi kepustakaan sebagai acuan dalam penelitian ini. Data penelitian yang telah diperoleh akan dianalisis secara kualitatif. Prosedur pendaftaran tanah dapat menjamin hak bagi pemegang hak atas tanah adalah dengan mengikuti aturan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Apabila terjadi dualisme kepemilikan hak, maka penyelesaiannya adalah melalui jalur pengadilan untuk membuktikan keabsahan kepemilikan hak berdasarkan alat bukti otentik dan keterangan saksi.

Kata kunci: sertifikat hak milik, data tanah, pemeliharaan, dualisme.

Abstract. *The occurrence of overlapping ownership of land rights is a legal problem that often occurs in land law. One of the disputes arises from land sale and purchase transactions between individuals that do not have strong evidentiary strength, so it needs to be resolved through litigation. This research is methodized with a statutory approach. It aims to find out how land registration procedures can guarantee rights for holders of land rights and how to resolve the dualism of property rights certificates. This research uses a statutory approach by using secondary data in the form of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The author collects data with a qualitative method that makes literature study as a reference in this research. The research data that has been obtained will be analyzed qualitatively. Land registration procedures can guarantee rights for land rights holders by following the rules of PP 24/1997 concerning Land Registration. In the event of dualism of rights ownership, the settlement is through the court to prove the validity of rights ownership based on authentic evidence and witness statements.*

Keywords: *freehold title, land data, maintenance, dualism.*

PENDAHULUAN

Sebagai pemegang organisasi kekuasaan, Negara berwenang untuk mengatur tentang peruntukan, pemilikan, peralihan, serta pendaftaran hak. Kewenangan tersebut dimaksudkan agar tidak terjadi kekacauan dan kesewenang-wenangan dalam menguasai hak atas tanah jika tidak ada pengaturan dari negara. Hal ini diyakini setiap orang pasti akan saling merebut untuk memiliki tanah seluas-luasnya apabila ketiadaan kewenangan negara untuk mengatur peruntukan dan pemilikan tanah. Maka dari itu, adanya pengaturan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bertujuan sebagai dasar negara untuk membentuk suatu hubungan kepemilikan antara tanah dengan masyarakat terhadap segala bentuk pemanfaatan, pemilikan, peruntukan, hingga penggunaan tanah guna menerima manfaat dalam rangka kemakmuran masyarakat.

Dewasa ini, kebutuhan manusia dan kebutuhan akan tanah menjadi bagian yang tidak dapat terpisahkan. Jumlah penduduk yang meningkat setiap tahunnya menyebabkan banyak dibukanya lahan sebagai sarana pendukung kehidupan manusia. Akibatnya, terdapat banyaknya tanah yang didaftarkan. Seringkali ditemukan bahwa adanya konflik tentang kepemilikan hak atas tanah. Hak atas tanah ini diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dimana secara implisit bahwa pasal tersebut memberikan wewenang untuk menguasai, mempergunakan, atau mengambil manfaat dari tanah yang

bersangkutan kepada si pemilik. Oleh karena itu, pemilik hak diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya.

Pendaftaran tanah merupakan sebuah langkah awal untuk menjaminan kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk bukti tertulis. Pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 19 UUPA, dimana merupakan sebuah aturan yang lahir mengenai prosedur dan tata cara pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan melakukan pendaftaran, status kepemilikan hak atas tanah sudah seharusnya telah terjamin dan menciptakan suatu kepastian didalamnya, baik mengenai subjek, objek, hak yang melekat, hingga peralihan hak atas tanah.

Pada realitanya, seringkali ditemukan adanya tumpang tindih suatu kepemilikan hak atas tanah. Tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan hak atas tanah merupakan suatu fenomena yang seringkali terjadi di lingkungan masyarakat, dimana klaim atas tanah yang bersangkutan memiliki dua atau lebih bukti kepemilikan, tetapi subjek tanah merupakan dua subjek yang berbeda. Bukti kepemilikan hak atas tanah tidak hanya berbentuk sertifikat maupun akta jual beli semata, tetapi juga bukti pembayaran transaksi atas jual beli tanah itu sendiri.

Penelitian ini mengkaji masalah kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih (*overlapping*) yang dialami oleh Sjukur Laman yang merupakan pemilik tanah seluas 49.986 meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 408 yang terletak di RT. 15, Desa Suka Maju, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi (tanah *a quo*), dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Utara: Sugio;
2. Timur: Mamat, Badrun, dan Ngadi;
3. Selatan: Trubus, Bahrain, Tori, dan Mamat;
4. Barat: Adi, Pendi, Yut, dan Pendi.

Sjukur Laman (Penggugat) menggugat empat pihak, yaitu Ahli Waris dari Ranu yang terdiri dari tujuh orang yang disatukan menjadi satu pihak/Tergugat I, Ahli Waris dari Sarman terdiri dari sembilan orang yang disatukan menjadi Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batanghari (Tergugat III), dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (Tergugat IV).

Di dalam surat gugatan, Kuasa Hukum Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat membeli tanah akepada Sugianto pada 2 Juli 2004 di hadapan Notaris dengan Akta Jual Beli Bomor 54/V/JLK/2004 tertanggal 5 Mei 2004 ad Yusni, BA, dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 408 dengan luas 49. 986 M², yang terletak dahulu Kilometer 13 Desa Pondok Meja, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, Provinsi Jambi, dan sekarang terletak di Rt. 15, Desa Suka Maju, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi. Kemudian, sertifikat tersebut dibalik namakan dari Sugianto kepada Penggugat di BPN Kabupaten Muaro Jambi. Tanah *a quo* merupakan tanah kebun karet yang berusia kurang lebih 32 tahun yang dahulu ditanami penjual dan kini dikuasai Penggugat. Tanah *a quo* dijaga oleh anak kandung Sarwan bernama Dauri dan Sutomo (Tergugat II) dan digaji dengan cara bagi hasil.

Tanpa sepengetahuan Penggugat, terdapat dua sertifikat yang baru di atas tanah milik Penggugat, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik nomor: 871 pada tanggal 26 Oktober 1989, berisikan surat ukur nomor 1042/1988 pada 10 Agustus 1988 **atas nama Ranu**, yang terletak di Desa Pondok Meja (dahulu Kilometer 13), Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, Provinsi Jambi; dan
- b. Sertifikat Hak Milik nomor: 872 pada tanggal 26 Oktober 1989, berisikan surat ukur tertanggal dengan nomor 1041/1988 pada 10 Agustus 1988 **atas nama Sarwan**, yang terletak di Desa Pondok Meja (dahulu Kilometer 13), Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, Provinsi Jambi.

Sedangkan, melalui Surat Keterangan Kematian tertanggal 5 Mei 2016 telah menyatakan saudara Ranu telah meninggal dunia pada 5 April 1987, dan Ranu mempunyai anak dan cucu berjumlah tujuh orang sebagai ahli waris Ranu. Saudara Sarwan juga telah meninggal dunia pada 6 April 1997 dan mempunyai anak dan cucu berjumlah sembilan orang sebagaimana dalam Surat Keterangan Kematian tertanggal 5 Mei 2016.

Berdasarkan kronologi kepemilikan hak atas tanah *a quo*, Penggugat mendalilkan bahwa asal tanah miliknya berasal dari tanah hak milik Sugianto yang sebelumnya merupakan pembeli tanah hak milik Daud A. Tanah tersebut terus menerus dijaga dan diurus dan ditanami pohon karet yang juga

dideres oleh Tergugat dahulu orang tua dari Tergugat-tergugat yang menderes, dan pada tahun 2004 dibeli oleh Penggugat kepada Sugianto di depan Notaris Yusni, BA dan dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat di Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Berbeda dengan Tergugat I dan Tergugat II, kepemilikan hak atas tanah *a quo* berasal dari kebijakan pemerintah yang dikeluarkan pada tahun 2000, dimana pemerintah memberikan bantuan bibit karet kepada petani untuk ditanam dan setelah berhasil diambil getahnya, biaya bibit tersebut dibayar kepada pemerintah, pada waktu itu diberikan kewenangan kepada PTP dan pembayarannya melalui Bank BRI. Namun, Penggugat tidak mengetahui bahwa Saudara Ranu dan Sarwan yang dahulu penderes pohon karet, mengajukan permohonan hak untuk membuat 2 (dua) sertifikat atas nama Ranu dan Sarwan, melalui anak dari pada pemilik tanah asal (Daud A). Oleh karena itu, Penggugat tidak mengetahui kejadian tersebut, sehingga terbitlah dua sertifikat hak milik Ranu dan Sarwan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Batanghari, yang sekarang telah masuk wilayah Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi.

Berdasarkan kronologi tersebut, telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) terhadap tiga sertifikat hak milik. Maka dari itu, Penggugat menggugat Para Tergugat atas perbuatan melawan hukum dan meminta Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sengeti untuk menyatakan dua sertifikat hak milik Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum melalui petitumnya.

Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya, memberikan jawaban gugatan. Yang mana pokoknya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 871 atas nama Ranu dan Sertifikat Hak Milik Nomor 872 atas nama Sarwan itu diterbitkan berdasarkan Surat Keterangan tanah sejak tahun 1980 dan Direktur Jenderal Perkebunan Proyek Pengembangan Perkebunan Inti dan Perkebunan Rakyat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 871 dan 872. Dalam eksepsinya, Tergugat menanggapi gugatan Penggugat kabur. Tergugat III juga memberikan jawabannya, dimana Tergugat menanggapi gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Daud dan Sugianto sebagai Penjual, Yusni, BA selaku PPAT, Kepala Desa Pondok Meja, dan Istri dari Saudara Ranu dan Sarwan.

Salah satu peristiwa di masyarakat yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Snt merupakan peristiwa tumpang tindih terhadap kepemilikan hak atas tanah. Terdapat bukti dan pernyataan yang menunjukkan bahwa terhadap 1 (satu) objek tanah terdapat dua kepemilikan sertifikat, sehingga berdasarkan pemaparan dan kasus yang menjadi acuan dalam penulisan ini, penulis ingin mengetahui bagaimanakah prosedur pendaftaran tanah dapat menjamin hak bagi pemegang hak atas tanah dan bagaimana penyelesaian terhadap dualisme sertifikat hak milik tersebut.

METODE

1. Pendekatan

Untuk mengkaji tentang kepastian hukum terhadap sengketa kepemilikan hak atas tanah yang tumpang tindih, metode yang dapat digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang menitikberatkan pada analisis isi peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian.¹ Kajian ini menggunakan dasar hukum UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yaitu PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan perundang-undangan ini mengeksplorasi isi dari undang-undang tersebut dan mengaitkannya dengan permasalahan yang diteliti, seperti yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Snt.

2. Rancangan Kegiatan

Rancangan kegiatan terkait dengan penelitian ini ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 34/Pdt.G/2017/PN.Snt sebagai bahan penelitian untuk mengkaji kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah yang terjadi overlapping sebagaimana dijadikan topik penelitian. Kajian ini dilakukan selama dua bulan, yaitu Oktober 2024 sampai dengan November 2024.

¹ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 87.

3. Ruang Lingkup Atau Objek

Batasan penelitian ini hanya berfokus pada meneliti kasus posisi pada putusan pengadilan dan mengkaji pertimbangan hukum didalamnya. Hal ini akan mengupas bagaimana hukum menjamin kepastian dalam kepemilikan hak atas tanah yang terjadi overlapping. Batasan tersebut memudahkan pembaca memahami penelitian dalam penulisan hukum ini. Dengan demikian, penelitian ini mencakup analisis isi Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Snt berdasarkan UUPA dan PP 24/1997.

4. Bahan Dan Alat Utama

Analisis studi kasus yang diangkat pada penelitian ini, peneliti melakukan penelusuran literatur yang berkaitan dengan tumpang tindih kepastian hukum terhadap hak atas tanah dengan menggunakan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Snt sebagai acuan peneliti dalam penelitian hukum ini. Untuk memperkuat analisis dan pembahasan, peneliti menggunakan studi literatur dengan bahan hukum yang diuraikan sebagai berikut.

a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang sifatnya berkaitan dan bersumber dari Undang-Undang², yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), UUPA, PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 sebagai aturan pelaksana dari PP 24/1997. Selain itu, penelitian ini menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Snt yang dikomparasikan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tilamuta Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tmt, Putusan Nomor: 10/PDT/2019/PT.GTO, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 783 K/Pdt/2020.

b. Bahan Hukum Sekunder.

Untuk memperkuat analisis dalam penelitian ini, dibutuhkan bahan hukum yang bersumber pada publikasi-publikasi hukum yang berisikan teori, analisis, dan contoh kasus yang berkaitan dengan topik penelitian, yang dikemas dalam bentuk buku, artikel jurnal, dan lainnya.

c. Bahan hukum tersier.

Peneliti menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Tesaurus Bahasa Indonesia, dan laman internet yang menunjang pembahasan dari penelitian ini.

5. Tempat

Penelitian hukum ini dikaji berdasarkan pada peristiwa yang telah terjadi di suatu desa yang berada di Provinsi Jambi. Dalam hal ini, tempat terjadinya kepastian hukum terhadap sengketa kepemilikan hak atas tanah yang tumpang tindih yaitu di Pengadilan Negeri Sengeti Kelas II.

6. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data studi kepustakaan yang melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan dengan mengumpulkan bahan hukum dengan cara melakukan penelusuran literatur hukum. Pengumpulan data ini bertujuan untuk memperoleh data sekunder yang relevan dengan topik penelitian ini. Hal ini juga dilakukan dengan cara penelusuran kepustakaan secara daring menggunakan fasilitas internet terkait data yang tidak dapat ditemui secara langsung seperti putusan pengadilan.

7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Definisi operasional variabel penelitian adalah definisi yang akan memberikan penjelasan mengenai variabel-variabel judul dalam sebuah penelitian. Dalam penelitian ini, definisi operasional variabel yang digunakan adalah:

a. Kepastian hukum

Teori kepastian hukum yang terkenal di kalangan akademisi adalah pendapat dari Gustav Radbruch, dimana kepastian hukum harus berjalan beriringan dengan keadilan dan kemanfaatan.³ Kepastian hukum tidak dapat dipisahkan dan menjadi keharusan sebagai unsur yang dipenuhi dalam membuat produk dari perundang-undangan. Dengan demikian, kepastian hukum adalah suatu keadaan yang pasti dan statis, baik dari ketentuan maupun ketetapan.

² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Inonesia, 2021), hlm 52.

³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm19.

- b. Sengketa
Sengketa adalah sesuatu yang dapat menimbulkan konflik, konfrontasi, perselisihan, akibat dari ketidaksesuaian dari pendapat.⁴
 - c. Hak atas tanah
Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah yang telah menjadi milik, dimana negara memberikan wewenang kepada pemilik hak untuk mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan.⁵ Secara keperdataan, kepemilikan hak atas tanah secara individu terbagi menjadi dua, yaitu hak primer (hak langsung yang diberikan negara kepada empunya hak) dan hak derivatif (hak yang dibebankan di atas hak atas tanah yang sudah dimiliki akibat dari perjanjian).
 - d. Tumpang tindih
Tumpang tindih merupakan suatu peristiwa dimana dalam satu objek yang sama terdapat dua kepemilikan yang berbeda.
8. Teknik Analisis

Penelitian hukum ini dianalisis dengan metode kualitatif. Metode analisis kualitatif melibatkan penguraian data secara sistematis dan bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif.⁶ Peneliti akan menguraikan seluruh data yang didapatkan dan dianalisis dengan bentuk kalimat yang teratur. Penelitian yang dilakukan adalah menganalisis mengenai kepastian hukum terhadap sengketa kepemilikan hak atas tanah yang tumpang tindih. Maka, analisis kualitatif adalah metode analisis yang tepat untuk peneliti gunakan dalam penelitian hukum ini.

HASIL

Terbitnya lebih dari dua sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang sama mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, sehingga terjadi persengketaan yang merugikan pihak yang benar-benar merupakan pemilik hak atas tanah. Berdasarkan kasus di atas, tampak jelas adanya tumpang tindih (*overlapping*) di atas tanah *a quo*, dimana Para Tergugat memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN berdasarkan kebijakan pemerintah. Sedangkan, Penggugat juga memiliki sertifikat hak milik atas tanah *a quo* karena jual beli dengan pemilik sebelumnya. Tumpang tindih inilah memungkinkan adanya perbedaan dari data fisik maupun data yuridis, dimana tumpang tindih ini diakibatkan adanya pemekaran wilayah dan kebijakan pemerintah. Dengan demikian, perlu adanya sinkronisasi data fisik mengenai luas dan batas tanah, selain memastikan kebenaran mengenai status hukum terhadap tanah *a quo* dan beban lainnya.

Agar kepemilikan hak atas tanah diakui oleh negara, pemilik hak harus memenuhi syarat sebagaimana tertuang dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997. Di dalam ayat tersebut, pemilik hak wajib memiliki bukti tertulis yang memiliki pembuktian yang kuat, seperti sertifikat hak. Apabila terjadi peralihan hak atas tanah, dapat dibuktikan dengan adanya akta otentik yang dibuat oleh notaris dan/atau pejabat pembuat akta tanah. Selain itu, tanah yang bersangkutan diketahui oleh beberapa pihak yang mengakui tanah tersebut adalah milik empunya hak. Hal ini biasanya pihak tersebut bertindak sebagai saksi dalam proses kepemilikan hak atas tanah. Di sisi lain, pengakuan dari beberapa pihak yang mengetahui status tanah tersebut juga diperlukan untuk membuktikan kebenaran apabila diperuntukkan dalam hal mendaftarkan hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang dilibatkan. Namun, pengakuan tersebut hanya dijadikan sebagai salah satu pembuktiannya saja. Syarat tersebut diberlakukan pada dua kejadian, yaitu mendaftarkan kepemilikan hak atas tanah baru dan pembuktian adanya hak-hak lama kepemilikan tanah.

Maka dari itu, pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memberikan jaminan kepastian hukum berdasarkan asas keamanan. Tujuan keamanan ini berdasarkan Pasal 23 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapus dan sahnya peralihan, pembebanan hak tersebut. Oleh karena itu, kepemilikan tanah diperoleh pemilik tanah wajib

⁴ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sengketa>, diakses pada 10 Oktober 2024.

⁵ Istijab, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*, (Pasuruan: Qiara Media, 2019), hlm 82.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Radja Grafindo Persada, 1995), hlm 34.

mendaftarkan haknya pada Pemerintah/kantor pertanahan kabupaten/kota.⁷ Dengan didaftarkan tanah untuk mendapatkan hak atas tanah, maka dapat dimaknakan sebagai klaim yang tertulis di dalam suatu dokumen hukum yang pembuktiannya kuat, yang berisikan nama pemilik, objek hak, dan batasan-batasan terhadap objek tersebut. Hal ini dapat disimpulkan bahwa fungsi pendaftaran hak adalah untuk melahirkan dan mendapatkan hak atas kepemilikan hak sekaligus membatasi kewenangan sesuai isi hak atas tanahnya.

Selain itu, jaminan perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah dapat diperoleh dengan mendaftarkan tanahnya. Parlindungan juga menegaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah untuk kepastian hukum, merupakan bagian yang melekat dari tujuan hukum pada umumnya.⁸ Maka dari itu, pendaftaran tanah hendak diwujudkan berdasarkan kepastian hukum sesuai dengan yang diperintahkan Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Berdasarkan kasus tersebut, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sengeti harus memeriksa alat bukti dan keterangan saksi serta melakukan pemeriksaan setempat. Hal ini dikarenakan terdapat ketidaksesuaian antara ekspektasi terhadap hukum yang seharusnya (*das sollen*) dengan kejadian hukum yang sebenarnya (*das sein*) di dalam hukum pertanahan. Dalam pertimbangan hukum, Majelis Hakim menemukan pokok permasalahan, yaitu pemegang sah kepemilikan hak atas tanah *a quo* dan apakah Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Untuk menjawab pokok permasalahan pertama, Majelis Hakim memeriksa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I beserta Tergugat II. Penggugat mengajukan bukti surat Sertifikat Hak Milik Nomor 408, atas nama Pemegang Hak Syukur Laman (Bukti P-1), sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Sertifikat Hak Milik Nomor 871 Tahun 1989 Desa Pondok Meja atas nama Ranu yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batanghari (Bukti T.I-5) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 872 Tahun 1989 Desa Pondok Meja atas nama Sarwan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Batanghari (Bukti T.II-3) untuk membantah dalil gugatan. Bukti-bukti di atas merupakan bukti surat berbentuk akta otentik yang dijadikan sebagai alat bukti tertinggi dan sempurna, sebagaimana dalam Pasal 1870 KUHPerdara.

Melalui bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim akan menyinkronkan luas dan batas tanah dengan melakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada 16 April 2018. Sebagaimana dalam Putusan MA Nomor Nomor 1777 K/Sip/1983, hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas, dan batas-batas objek sengketa. Berdasarkan prosedur tersebut, Majelis Hakim menemukan bahwa objek sengketa berdasarkan SHM milik Penggugat terjadi tumpang tindih dengan SHM milik Tergugat I dan Tergugat II.

Selanjutnya, perlu dianalisis bagaimana para pihak mendapatkan kepemilikan hak atas tanah *a quo*. Dari sisi Penggugat, kepemilikan hak atas tanah tersebut didapatkan melalui jual beli antara Penggugat dan Sugianto sebagai penjual/pemilik hak atas tanah sebelumnya. Dalam gugatannya, Penggugat juga menjelaskan bahwa Sugianto juga membeli tanah *a quo* dari Daud A. Untuk menguatkan dalilnya, Penggugat mengajukan bukti Warkah Tanah Nomor 2701 Tahun 2004 dan Buku Tanah Hak Milik Nomor 408/Desa Km.13 atas nama Syukur Laman yang menunjukkan bahwa Djalaludin D merupakan pemilik awal dengan luas 49.986 M2 terbit berdasarkan Pemberian Hak atas tanah sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Jambi Nomor.Lr.18-M/30/05/70 (No.875) tanggal 15 Februari 1970 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batanghari dan pada tanggal 25-6-1985 sertifikat tersebut dilakukan peralihan balik nama atas nama Sugianto berdasarkan Akta Hibah No.91/JLK/1985 tanggal 12-3-1985 oleh Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Batanghari, selanjutnya pada tanggal 02-07-2004 Sertifikat Hak Milik No.408/Desa Km.13 dilakukan peralihan balik nama dari Sugianto ke Syukur Laman berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 354/V/JLK/2004 tanggal 5 Mei 2004 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Bahwasanya, pemilik hak atas tanah *a quo* wajib melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana yang telah diinstruksikan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 37 ayat (2) PP 24/1997. Hal ini dikarenakan adanya peralihan hak atas tanah akibat dari jual beli dan akan memengaruhi data fisik dan data yuridis terhadap objek tersebut. Perubahan data yang dimaksud dapat terjadi sewaktu-waktu apabila terjadi suatu hal di luar kuasa pemilik hak atas tanah sebelumnya.

⁷ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2014), hlm 101.

⁸ Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990), hlm 79.

Oleh karena itu, pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data tersebut kepada Kantor Pertanahan (sekarang Badan Pertanahan Nasional atau BPN).

Merujuk pada kasus di atas, pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli yang diajukan Penggugat sebagai bukti peralihan hak atas tanah dari Sugianto kepada Penggugat. Selain itu, Majelis Hakim menemukan bahwa Buku Tanah Hak Milik Nomor 408/Desa Km.13 atas nama Syukur Laman telah dijadikan objek Hak tanggungan sebagaimana bukti Sertifikat Hak Tanggungan dengan Nomor : 13/HT/2011 peringkat satu, Sertifikat Hak Tanggungan dengan Nomor : 1381/HT/2015 peringkat dua, dan Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Kantor Cabang Jambi Nomor : B.209/KC-IV/ADK/01/2017 tanggal 16 Januari 2017.

Di sisi lain, Ahli Waris Ranu mengetahui asal muasal tanah *a quo*, dimana Ranu memperoleh tanah asal mulanya berdasarkan Surat Dirjen Perkebunan Proyek Pengembangan Perkebunan Inti dan Perkebunan Rakyat (NES.II) Jambi Nomor : 80/230.I.1/1/1 tanggal 30 Juni 1980 tentang Berita Acara Rapat Replanting, Surat Dirjen Perkebunan Proyek Pengembangan Perkebunan Inti dan Perkebunan Rakyat (NES.II) Jambi Nomor : 80/461.F tanggal 11 November 1980 tentang Pematokan batas tanah kebun yang diremajakan dan surat keterangan tanah, Surat Bantuan Kredit Pemerintah Cq Proyek PIR (NES II) Provinsi Jambi Unit Batanghari Kabupaten Batanghari Kepada Ranu tanggal 28 Maret 1990. Hal ini juga diajukan oleh Tergugat II selaku ahli waris dari Sarwan, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 872/Desa Pondok Meja atas nama Sarwan Surat Ukur No.1041/1988 tanggal 10-8-1988 Luas : 26.003 M2 berasal dari pemberian Hak atas tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN No.SK.03/HM.1/BPN-25/1989 (Nomor : 6) tanggal 11-10-1989 terbit tanggal 26 Oktober 1989 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batanghari. Sarwan juga memperoleh tanah berdasarkan Surat Bantuan Kredit Pemerintah Cq Proyek PIR (NES II) Provinsi Jambi Unit Batanghari Kabupaten Batanghari Kepada Sarwan tanggal 28 Maret 1990.

Selain memeriksa alat bukti, Majelis Hakim juga menemukan bahwa adanya pengakuan dari Kasiman yang merupakan salah satu Ahli waris dari Ranu bersama dengan Sutomo yang merupakan salah satu dari ahli waris Sarwan (Tergugat II) meminjam uang sejumlah Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada saksi Supriadi untuk keperluan menebus sertifikat atas nama Ranu dan Sarwan di salah satu bank. Menurut keterangan saksi Supriadi, Ahli Waris Ranu dan Ahli Waris Sarwan datang kerumah sekitar bulan Mei tahun 2016 menceritakan tanah telah digadaikan ke Bank dan mohon bantuan untuk menebus dari Bank BRI.

Setelah memeriksa alat bukti, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa SHM Penggugat, SHM Ahli Waris Ranu, dan SHM Ahli Waris Sarwan masing-masing penunjukkan dan penetapan batas dilakukan oleh Daud/Jalaludin yang bertindak untuk dan atas nama pemilik. Dalam hal ini, Ahli Waris Ranu dan Ahli Waris Sarwan tidak dapat membuktikan adanya kepastian subjektif dari pemegang hak bukti kepemilikannya. Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan sebagai yang paling berhak atas tanah objek sengketa. Hal ini juga ditinjau dari tanggal terbitnya SHM Penggugat yang lebih dahulu daripada SHM Ahli Waris Ranu dan Ahli Waris Sarwan.

Dari fakta-fakta hukum yang ada, dapat ditemukan bahwa terjadi dualisme kepemilikan hak terhadap tanah *a quo* yang dibuktikan adanya sertifikat hak milik, sehingga perlu dibuktikan dengan pemeriksaan data fisik maupun data yuridis. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan dalam pengukuran dan batas-batas tanah yang diklaim oleh masing-masing pemilik tanah. Apabila dilakukan perbandingan luas tanah yang dimiliki Ahli Waris Ranu dan Ahli Waris Sarwan dengan Penggugat, ditemukan fakta bahwa dua sertifikat hak milik Ahli Waris Ranu dan Ahli Waris Sarwan merupakan pemecahan bidang tanah diatas tanah milik Penggugat. Selain itu, terbitnya dua sertifikat hak milik Ahli Waris Ranu dan Ahli Waris Sarwan akibat dari penguasaan fisik bidang tanah selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997. Pada masa itu, tanah *a quo* diklaim atas dasar permohonan hak yang dilakukan Ranu dan Sarwan pada saat adanya kebijakan pemerintah. Namun, perbuatan Ranu dan Sarwan tidak memenuhi syarat Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997, dimana Ranu dan Sarwan menguasai tanah tidak dilakukan secara itikad tidak baik dan tidak diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. Selain itu, ahli waris dari Ranu maupun ahli waris dari Sarwan pun tidak dapat menjelaskan tentang perubahan-perubahan kepemilikan hak atas tanah sebelumnya dari tanah yang bersengketa.

Berbeda dengan sertifikat hak milik Penggugat yang menerangkan tentang perubahan kepemilikan hak atas tanah sebelumnya dan melampirkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, perolehan hak atas tanah yang berperkaranya dilakukan melalui jual beli secara sah antara

Penggugat dengan Sugianto sebagai pemilik sebelumnya. Dengan adanya akta otentik, maka peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah demi hukum. Kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli yang sah dan mengikuti prosedur hukum memiliki bukti kepemilikan yang mengikat dan melindungi hak bagi pemegang hak atas tanah. Penggugat dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah dengan adanya Akta Jual Beli di hadapan Notaris, sehingga peran PPAT sangat dibutuhkan untuk melakukan pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional. Tanpa adanya Akta Jual Beli, pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan dan proses peralihan hak atas tanah tanpa adanya akta jual beli memiliki kekuatan hukum yang lemah.

Salah satu contoh kasus adalah kasus sengketa antara JO dan TT atas tumpang tindih terhadap tanah melalui jual beli yang diperkarakan hingga tingkat kasasi. Kasus tersebut dapat dilihat melalui Putusan Pengadilan Negeri Tilamuta Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tmt, Putusan Nomor: 10/PDT/2019/PT.GTO dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 783 K/Pdt/2020.

Berdasarkan kronologi kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah antara JO dan TT, jual beli hak atas tanah tidak dapat dibuktikan dengan kuintansi jual beli saja, sehingga praktik jual beli tersebut tidak memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak dan pembeli. Dalam hal ini, TT tidak dapat menguasai tanah *a quo*, kecuali TT dapat membuktikan tanah berperkara merupakan tanah miliknya dengan memiliki pembuktian secara tertulis. Dengan adanya akta jual beli yang dimiliki JO, maka peralihan hak atas tanah telah dilimpahkan kepada JO. Hal ini dikarenakan setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT yang saat itu dijabat oleh Lukman M. Amu, S.Pd, MM.

Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kendati demikian, JO dapat mendaftarkan tanah *a quo* untuk melakukan balik nama sertifikat. Melakukan balik nama sertifikat kepemilikan hak atas tanah berimplikasi pada kepastian hukum mengenai status kepemilikan hak atas tanah secara sah dan mengikat. Maka dari itu, PPAT harus memastikan kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah dan kecakapan dari mereka yang akan melakukan peralihan hak agar meminimalisir kesalahan dalam pembuatan akta jual beli .

Proses peralihan hak atas tanah tanpa adanya akta jual beli memiliki kekuatan hukum yang lemah. Merujuk pada kasus di atas, Senerianto melakukan jual beli kepada TT hanya dibuktikan dengan adanya kuitansi dan tidak memiliki bukti tertulis yang menerangkan bahwa terjadi transaksi jual beli tanah. Maka dari itu, kuitansi hanya dapat dijadikan bukti yang belum sempurna secara otentik. Hal ini sangat mempengaruhi pada kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah dan berpotensi adanya tumpang tindih.

Dalam rangka perlindungan hukum dan kepastian hukum agar tidak terjadi tumpang tindih terhadap tanah sebagai objek perkara, jalur litigasi merupakan langkah yang tepat untuk menyelesaikan sengketa dalam hukum pertanahan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan merupakan keputusan penentu pemilik hak atas tanah. Apabila terdapat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan dihadirkan saksi sebagaimana dalam Pasal 37 (1) PP 24/1997, maka telah ada kesepakatan dari para pihak dan jual beli tanah adalah sah secara hukum. Dengan adanya sengketa yang diadili melalui pengadilan, putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap dalam memutus suatu perkara.

Setelah menyimpulkan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas kepemilikan tanah *a quo*, Majelis Hakim perlu memeriksa apakah Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Majelis berpendapat bahwa perbuatan Ahli Waris Ranu dan Ahli Waris Sarwan yang mengakui untuk selanjutnya menguasai tanah objek sengketa dan Tergugat III yang telah menerbitkan sertifikat baru diatas tanah milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak subjektif dari Penggugat yang merupakan pemilik sah dari tanah objek sengketa untuk menguasai secara riil dan administratif selaku pemilik tanah *a quo* secara utuh.

SIMPULAN

1. Prosedur pendaftaran tanah dapat menjamin hak bagi pemegang hak atas tanah adalah dengan mengikuti aturan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Merujuk pada kasus, pemilik tanah harus melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah karena adanya peralihan hak atas tanah melalui

- jual beli. Apabila tidak melakukan pemeliharaan data, maka akan besar potensi terkait adanya tumpang tindih dalam kepemilikan hak atas tanah.
2. Penyelesaian terhadap dualisme sertifikat hak milik dapat dilakukan melalui pengadilan untuk mengetahui siapa pemilik hak atas tanah berperkara. Untuk membuktikan, sangat dibutuhkan adanya bukti surat secara autentik yang menerangkan adanya peralihan hak atas tanah, yaitu Akta Jual Beli. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan melakukan pemeliharaan data sangat penting untuk melindungi hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum. Tanpa adanya akta otentik itu, maka sulit untuk membuktikan siapa pemilik tanah yang sebenarnya jika adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Istijab, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*. Pasuruan: Qiara Media, 2019.
Nyoman Guntur, I Gusti. *Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: STPN Press, 2014.
Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1990.
Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
Salim, HS H dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta:Radja Grafindo Persada, 1995.
Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2021.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.
Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Snt.
Putusan Pengadilan Negeri Tilamuta Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Tmt.
Putusan Nomor: 10/PDT/2019/PT.GTO.
Putusan Mahkamah Agung Nomor 783 K/Pdt/2020.

Internet

- <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sengketa>.