

Penyelesaian Litigasi Atas Sertifikat Ganda Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No: 139/Pdt.G/2020/Pn/Dps)

I Gusti Ngurah Agung Arya Sadewa, Ni Putu Sawitri Nandari

Universitas Pendidikan Nasional

ajungsadewa9@gmail.com, sawitrinandari@undiknas.ac.id

ABSTRAK : Kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam kerangka hukum nasional yang komprehensif, bermula dari UUD 1945 dan diperkuat oleh UUPA tahun 1960. Hukum tanah nasional memberikan landasan bagi individu dan badan hukum untuk memiliki dan memanfaatkan tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan sah melalui prosedur sistematis. Namun, praktik di lapangan masih menghadapi tantangan, seperti munculnya sertifikat ganda yang berpotensi menimbulkan sengketa perdata. Pokok permasalahan penelitian ini adalah apa penyebab terjadinya sertifikat ganda dalam kepemilikan hak atas tanah dan bagaimana upaya litigasi yang dilakukan dalam menyelesaikan sengketa sertifikat tanah ganda pada studi kasus Nomor: 139/Pdt.G/2020/PN Dps. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif yang bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer maupun sekunder. Informasi-informasi terkait bahan hukum diperoleh dari peraturan perundangan-undangan dan dan yurisprudensi putusan pengadilan. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa sertifikat ganda dalam kepemilikan tanah di Indonesia disebabkan oleh faktor internal, seperti ketidakpatuhan terhadap UndangUndang Pokok Agraria dan ketidaktepatan pejabat Kantor Pertanahan, serta faktor eksternal, seperti kurangnya pemahaman masyarakat dan ketidakseimbangan antara ketersediaan tanah dan permintaan. Berdasarkan hasil Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No: 139/Pdt.G/2020/PN DPS memutuskan bahwa Ni Made Rustini sebagai pemilik sah tanah seluas 600 m² dan 550 m², sementara sertifikat atas nama I Nyoman Sembar dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Penyelesaian sengketa melalui litigasi melibatkan proses gugatan yang menghasilkan keputusan yang mengikat dan memberikan kepastian hukum.

KATA KUNCI : Litigasi, Sertifikat Ganda, Kepemilikan Hak Atas Tanah

I. PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 yang mengatur tentang Kepemilikan tanah di Indonesia memiliki landasan konstitusional yang kuat. Hukum Tanah Nasional memberikan kerangka hukum yang jelas bagi individu dan badan hukum untuk memiliki, menguasai, dan melakukan transaksi tanah, baik untuk keperluan hunian, pertanian, maupun kepentingan ekonomi lainnya.¹ Menurut hukum adat, proses transaksi jual beli tanah mensyaratkan persetujuan kedua belah pihak, dengan penekanan khusus pada penyerahan hak atas tanah atau pembayaran pada saat transaksi berlangsung, yang dianggap sebagai momen krusial dalam perpindahan kepemilikan. Proses jual beli tanah melibatkan serangkaian tahapan yang kompleks dan membutuhkan ketelitian tinggi. Tahap pertama mencakup penelitian menyeluruh terhadap dokumen-dokumen terkait tanah yang akan diperjualbelikan, termasuk pemeriksaan keabsahan dokumen. Selanjutnya, penjual dan pembeli melakukan negosiasi dan kesepakatan mengenai harga serta kondisi tanah. Tahap kritis berikutnya adalah pelaksanaan pemindahan hak atas tanah melalui penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya diikuti dengan proses pendaftaran untuk memastikan legalitas perpindahan kepemilikan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.²

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memainkan peran sentral dalam penerbitan sertifikat tanah sebagai alat bukti fisik kepemilikan. Prosedur penerbitan sertifikat meliputi pengajuan permohonan yang disertai dokumen pendukung seperti KTP dan bukti kepemilikan tanah. BPN kemudian melakukan serangkaian pemeriksaan, termasuk pemeriksaan berkas, pengukuran lokasi tanah, dan pembuatan surat ukur. Proses selanjutnya mencakup pengumuman selama 30-60 hari untuk memberi

¹ Tiara Dwi Rahayu, Yani Pujiwati and Betty Rubiati, 'Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuifaksi Tanah' (2023) 2(2) *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria* 250.

² Tryana Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, 'Prosedur Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan' (2020) 7(2) *Journal GEEJ*.

kesempatan pihak lain mengajukan keberatan. Jika tidak ada sanggahan, BPN melakukan pembukuan hak dan menerbitkan sertifikat tanah yang diserahkan kepada pemohon sebagai bukti kepemilikan sah.³

Salah satu permasalahan krusial dalam sistem pertanahan adalah fenomena sertifikat ganda, di mana sebidang tanah terdaftar dalam dua sertifikat yang diterbitkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa perdata yang kompleks, membutuhkan penyelesaian melalui lembaga peradilan. Pemalsuan sertifikat dapat terjadi karena berbagai faktor, termasuk penggunaan surat keterangan palsu, manipulasi data pertanahan, atau penyalahgunaan stempel resmi.⁴ Dampak ekonomis dari sertifikat ganda sangatlah signifikan. Tanah yang memiliki sertifikat ganda menjadi tidak produktif dan tidak dapat dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan ekonomi. Pemilik tidak dapat menanam hasil perkebunan, mengembangkan lahan, atau bahkan menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan di bank. Jika kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius, hal ini berpotensi mengganggu stabilitas perekonomian dan menciptakan ketidakpastian hukum. Penyelesaian sengketa sertifikat ganda dapat ditempuh melalui dua jalur utama: litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi melibatkan proses peradilan formal yang bersifat teknis, di mana pengadilan menjadi lembaga utama untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum.⁵

Seperti contoh konkret kompleksitas permasalahan sertifikat ganda dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No: 139/Pdt.G/2020/PN Dps. Kasus ini melibatkan Ni Made Rustini yang melakukan dua kali pembelian tanah dari Men Sembur/Ni Lesog, namun kemudian menemukan adanya dua sertifikat atas nama I Nyoman Sembar yang tumpang tindih dengan tanahnya. Spesifiknya, terdapat tumpang tindih antara SHM No.1236/Desa Sibangkaja dan

³ Suryaningsih and Zainuri, 'Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah' [2021] (1) *ejournal wiraraja* 1.

⁴ Agus Salim, 'Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda' (2019) 2(2) *Jurnal Usm Law Review* 174.

⁵ Irsyad Wahyu Padyatama et al, 'Atas Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota'.

SHM No.1571/Desa Sibangkaja dengan tanah milik penggugat. Penelitian mendalam tentang kasus semacam ini bertujuan mengungkap akar permasalahan penerbitan sertifikat ganda, mengkaji pertimbangan hukum hakim, dan memberikan kontribusi pada upaya pencapaian kepastian hukum dan keadilan dalam sistem pertanahan nasional.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang fokus pada sistem norma, kaidah, dan aturan hukum untuk mencari solusi terhadap permasalahan hukum. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, dengan tujuan mengungkapkan aturan perundang-undangan dan teori hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.⁶ Penelitian menerapkan tiga pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum terdiri dari bahan primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan sekunder dari literatur hukum, pendapat ahli, dan sumber terkait. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan dokumentasi, dengan mengumpulkan dan menelaah berbagai referensi, arsip, dan dokumen hukum. Analisis data menggunakan teknik deskriptif kualitatif normatif, yang melibatkan penafsiran, korelasi, dan perbandingan bahan hukum.⁷

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

I. Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah

A. Posisi Kasus

Ni Made Rustini (Penggugat) membeli sebidang tanah seluas 600 m² dari Ni Lesog pada tahun 1981 melalui Akta Jual Beli No 46/1981, yang kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No 221/Desa Sibangkaja pada tahun 1982. Kurang dari setahun

⁶ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani and Farkhani, *Metodologi Riset Hukum*, vol 2 (2020) <https://unmermadiun.ac.id/repository_jurnal_penelitian/Sigit_Sapto_Nugroho/URL_Buku_Ajar/Buku_Metodologi_Riset_Hukum.pdf>.

⁷ Karolus Banda Larantukan, 'Hubungan Negara Dan Agama Dalam Negara Hukum Di Indonesia' 59 <<https://e-journal.uajy.ac.id/12062/>>.

kemudian, penggugat kembali membeli tanah dari Ni Lesog seluas 550 m² melalui Akta Jual Beli No 40/1982, sehingga total tanah yang dibeli adalah 1,150 m² dari total 1,850 m².

Pada tahun 2015, penggugat mengetahui bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan dua sertifikat baru atas nama I Nyoman Sembar (Tergugat), yaitu Sertifikat Hak Milik No 1236/Desa Sibangkaja seluas 1,595 m² dan Sertifikat Hak Milik No 1571/Desa Sibangkaja seluas 1,860 m². Sertifikat-sertifikat baru ini tumpang tindih dengan sertifikat milik Ni Made Rustini, menutupi seluruh bidang tanah 550 m² dan sebagian bidang tanah 600 m².

Penggugat berargumen bahwa dirinya adalah pemilik sah tanah tersebut berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat yang terbit lebih dahulu. Merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung, sertifikat yang terbit lebih awal memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. Penggugat menilai tindakan Tergugat dan Kantor BPN Kabupaten Badung merupakan perbuatan melawan hukum yang telah melanggar hak subjektifnya sebagai pemilik tanah, sehingga menimbulkan kerugian materiil dan immateriil.

B. Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 dan perubahannya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan landasan hukum penting untuk memberikan kepastian dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menekankan dua aspek krusial dalam pendaftaran tanah, yaitu kepastian objek dan kepastian subjek hak atas tanah. Kepastian objek ditunjukkan melalui pemetaan tanah dengan koordinat geo-referensi, sedangkan kepastian subjek tercermin dalam pencantuman nama pemegang hak dalam buku pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tanah.⁸ Tujuan utamanya

⁸ *Ibid* 3

adalah menjamin keadilan, kepastian hukum, ketertiban, dan kesejahteraan masyarakat dalam penguasaan dan penggunaan tanah. Namun, pertumbuhan penduduk yang pesat dan keterbatasan lahan telah menciptakan tantangan baru. Kebutuhan akan tanah terus meningkat, menciptakan persaingan dan potensi konflik. Salah satu permasalahan yang kerap muncul adalah sengketa tanah tumpang tindih atau sertifikat ganda, yang dapat memicu keresahan sosial dan ketidakpastian hukum.⁹

Sertifikat ganda sering kali mengakibatkan perselisihan antara pemegang sertifikat yang masing-masing merasa memiliki hak sah atas tanah. Tidak jarang, salah satu sertifikat ternyata palsu atau tidak sesuai dengan objek sebenarnya. Dalam upaya menyelesaikan sengketa, pemegang sertifikat biasanya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan sertifikat yang tidak sah dan menetapkan satu sertifikat yang benar-benar valid.¹⁰ Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab sertifikat ganda, diantaranya adalah:

1. Sertifikat yang dimaksud tidak dipetakan di dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi dari daerah tersebut, serta belum ada peta tunggal.
2. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 istilah peta tunggal merupakan istilah yang sering digunakan dalam teknis pengukuran.
3. Peta tunggal adalah peta yang terdiri dari peta fotogrameti, peta kerja, peta garis, serta peta pendaftaran tanah yang digabung menjadi satu.

Disisi lain, juga terdapat faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda, yang dimana hal tersebut secara tidak langsung memberikan peluang untuk terjadinya pelanggaran hukum seperti

⁹ Novia Tika Febriana and Murry Darmoko A, 'Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181 / B / 2020 / Pt . Tun . Sby)' (2022) 11(1) *Jurnal Judiciary* 102.

¹⁰ Rasji Rasji, Nanda Divabuena Purba and Luverne Pujian Quinn, 'Proses Penyelesaian Sengketa Administrasi Negara Di Pengadilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)' (2024) 1(2) *JALAKOTEK: Journal of Accounting Law Communication and Technology* 423.

terbitnya sertifikat palsu dan penyalahgunaan sertifikat. Jadi sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern. Sebagai berikut:

A. Faktor Intern:

1. Tidak terlaksananya ketentuan dari Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsisten, konsekuen dan bertanggungjawab, jadi masih banyak orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi tanpa memikirkan hak orang lain.
2. Masih ada kekurangan dalam pengawasan dari aparat pengawas terhadap aparat bawahannya, sehingga hal tersebut membuka peluang untuk bertindak menyeleweng, jadi bisa dikatakan aparat tersebut tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya dengan baik sesuai sumpah jabatannya.
3. Pejabat Kantor Pertanahan lalai dalam proses penerbitan sertifikat tanah, dengan mengabaikan kelengkapan dan keabsahan dokumen-dokumen pendukung sesuai standar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kelalaian ini mencakup pemeriksaan yang tidak cermat terhadap dokumen fundamental yang menjadi dasar penerbitan sertifikat, sehingga tidak memenuhi persyaratan hukum yang ditetapkan.

B. Faktor Ekstern:

1. Banyaknya masyarakat yang kurang mengetahui undang-undang serta peraturan terkait dengan pertanahan khususnya mengenai prosedur pembuatan sertifikat tanah.
2. Persediaan tanah yang tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
3. Pesatnya pembangunan menyebabkan permintaan tanah meningkat tajam, sementara ketersediaan lahan sangat terbatas. Kondisi ini memicu perubahan fungsi lahan dari sektor pertanian ke non-pertanian, yang selanjutnya mendorong lonjakan signifikan pada harga tanah.¹¹

¹¹ Masfi Sya'fiatul Ummah, 'Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda' (2019) 11(1) *Sustainability (Switzerland)* 1
<<http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017->

Berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No: 139/Pdt.G/2020/PN DPS penyebab terjadinya overlap (tumpang tindih) bidang tanah yaitu:

1. Bahwa adanya keterbatasan Badan Pertanahan Nasional terhadap peta desa yang pada tahun 1980an belum ada peta desa, tahun 1997 mulai ada peta desa tetapi masih memetakan secara manual. Bahwa peta desa digital pada Kantor Pertanahan mulai ada tahun 2000 sehingga bidang-bidang tanah dapat langsung dipetakan setelah dilakukan pengukuran sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahwa adanya kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian dimanfaatkan. Sesuai Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pemegang hak atas tanah berkewajiban memasang dan memelihara tanda-tanda batas tanahnya.
3. Pemerintah setempat (kelurahan/desa) memiliki kelemahan dalam pengelolaan data pertanahan, yaitu tidak memiliki catatan valid tentang tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan dikuasai. Kondisi ini memungkinkan penerbitan surat penguasaan tanah tanpa verifikasi yang memadai.

II. Pertimbangan Hakim dalam Menyelesaikan Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Berdasarkan Putusan Pengadilan No: 139/Pdt.G/2020/PN Dps

Penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang berselisih dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau melalui lembaga peradilan negara. Ini berarti sengketa tersebut akan diperiksa oleh hakim di pengadilan melalui serangkaian persidangan. Pengadilan sebagai lembaga yang menjalankan kekuasaan kehakiman, memiliki tugas utama untuk menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya, dengan tujuan menegakkan hukum dan keadilan yang berlandaskan Pancasila,

demi terwujudnya negara hukum Republik Indonesia.¹² Keuntungan dari penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah bahwa keputusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang jelas, bersifat final, dan menciptakan kepastian hukum dengan hasil yang menentukan pihak yang menang dan kalah (win and lose position). Selain itu, putusan tersebut dapat dipaksa untuk dilaksanakan jika pihak yang kalah menolak untuk melaksanakan keputusan pengadilan.¹³ Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan pengadilan memiliki tiga kekuatan: kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial dan pelaksanaan. Kekuatan ini diperlukan untuk menyelesaikan sengketa secara litigasi.

Dalam contoh kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No: 139/Pdt.G/2020/PN DPS, terjadinya masalah sengketa tanah yaitu terdapat dua sertifikat dalam satu bidang tanah. Kasus tersebut menimbulkan kerugian bagi penggugat, baik secara materiil dan imateriil. Adapun penjelasan secara rinci mengenai kerugiannya. Pada kerugian materiil yang timbul akibat terbitnya sertifikat No 1236/Desa Sibangkaja atas nama I Nyoman Sembar (Tergugat) dan Sertifikat Hak Milik No 1571/Desa Sibangkaja atas nama Tergugat, sehingga Ni Made Rustini (penggugat) tidak bisa memanfaatkan atau menjual bahkan menyewakan objek tersebut. Apabila dinilai dengan uang kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp; 3,000,000,000. (tiga miliar rupiah). Sedangkan untuk kerugian imateriil yang dialami oleh Penggugat karena menyita waktu dan pikiran dengan adanya pemasalahan dalam perkara a quo, jika di hitung sebesar Rp; 10,000,000,000 (sepuluh miliar rupiah). Dengan kerugian yang dialami oleh penggugat, maka dari pihak tergugat haruslah dihukum untuk membayar secara renteng atas kerugian yang dialami oleh penggugat sejak putusan tersebut dibacakan agar gugatan yang telah diajukan tidak sia-sia, karena Tergugat sudah jelas dan secara terang sangat merugikan Penggugat.

¹² Arifin S., 'Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law-' (1979) VI(2) *Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law* 85.

¹³ Gede Aditya Pratama, *Buku Ajar Alternatif Penyelesaian Sengketa* (2023).

Berlandaskan penjabaran di atas serta dengan berdasarkan Pasal 227 HIR/261 RBG, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk meletakkan sita jaminan terhadap bidang tanah dan bangunan, yang dimana hal tersebut juga dapat memberikan kepastian hukum bagi Penggugat. Maka sudah sepatutnya menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp; 1,000,000., (satu juta rupiah) per hari apabila tidak menjalankan isi putusan yang telah dibacakan, karena tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Tergugat harus memenuhi peraturan secara hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan permohonan tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pada pokoknya adalah kepemilikan tanah yang diperoleh atas dasar jual beli, dimana Penggugat menyatakan sebagai pemilik yang sah atas kedua bidang tanah sengketa yang diperoleh atas dasar jual beli dari Ni Lesog alias Men Sembur, namun secara melawan hukum kedua bidang tanah tersebut disertifikatkan lagi oleh I Nyoman Sembar (Tergugat) dan telah diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Pada bukti dan surat-surat yang telah disampaikan oleh penggugat Majelis Hakim juga berpendapat bahwa terbukti telah terjadi jual beli atas dua bidang tanah sengketa antara Ni Made Rustini (Penggugat) dengan pemilik tanah (Ni Leseg alias Men Sembur), yang menurut Majelis Hakim jual beli tersebut telah memenuhi azas terang dan tunai, karena dilakukan dihadapan Kepala Desa yang ditindak lanjuti dengan pembuatan akta jual beli dihadapan Camat atau pejabat yang berwenang dan harganya telah dibayar lunas. Jual beli tersebut juga telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, karena didasarkan kesepakatan dan itikad baik para pihak, dan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli adalah orang yang cakap secara hukum, selain itu apa yang diperjanjikan adalah jelas serta tidak bertentangan dengan hukum atau ketertiban umum.

Persidangan dalam kasus sengketa sertifikat tanah ganda ini akhirnya menemukan hasil yang menyatakan, bahwa penggugat merupakan pihak yang menang dalam perkara ini. Yang dimana gugatan dari penggugat dikabulkan sebagian, menyatakan sah menurut hukum bahwa penggugat merupakan pemilik sah atas objek sengketa berupa bidang tanah seluas 600 m² yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 221/Desa Sibangkaja yang terbit tanggal 29 Juni 1982 atas nama Ni Made Rustini yang terletak di Desa Sibangkaja Kecamatan Abiansemal Kabupaten Badung dan bidang tanah seluas 550 m² yang tercantum dalam Akta Jual Beli No 40/1982 58 tanggal 1 Mei 1982 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ida Bagus Putu Widja, BA., Camat Abiansemal. Majelis hakim memutuskan Sertifikat Hak Milik No.1236/Desa Sibangkaja diterbitkan pada tanggal 21 April 2004 atas nama I Nyoman Sembar dan Sertifikat Hak Milik No.1571/Desa Sibangkaja atas nama I Nyoman Sembar tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Selanjutnya menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum tergugat harus tunduk dan taat terhadap putusan ini jika sudah berkekuatan hukum tetap.

Putusan hakim merupakan mahkota dan puncak dari suatu perkara yang sedang diperiksa dan diadili oleh hakim tersebut. Oleh karena itu, hakim dalam membuat putusan harus memperhatikan segala aspek di dalamnya, mulai dari perlunya kehati-hatian, dihindari sedikit mungkin ketidakcermatan, baik yang bersifat formal maupun materiil sampai dengan adanya kecakapan teknik membuatnya.¹⁴ Keputusan hakim untuk memenangkan Ni Made Rustini dalam kasus tumpang tindih sertifikat tanah dapat dianggap tepat berdasarkan prinsip hukum yang berlaku, terutama yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa sertifikat yang lebih

¹⁴ Tobias, 'Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 3094/Pid.B/2013 Tentang Alat Bukti Oleh Hakim Dalam Pasal 114 Ayat (2) Juncto Pasal 132 Ayat (1) Uu Ri Nomor 35 Tahun 2009 Tentang Narkotika' (2).

awal diterbitkan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. Dalam kasus ini, penggugat memiliki bukti kepemilikan yang sah melalui Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan pada tahun 1981 dan 1982, sebelum sertifikat yang dikeluarkan untuk I Nyoman Sembar pada tahun 2004. Hal ini menunjukkan bahwa hak Ni Made Rustini atas tanah tersebut harus diakui, terutama jika tumpang tindih sertifikat terjadi akibat kesalahan administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, keputusan hakim tidak hanya melindungi hak pemilik tanah yang sah tetapi juga memberikan kepastian hukum dalam sistem agraria Indonesia.

VI. KESIMPULAN

1. Sertifikat ganda dalam kepemilikan hak atas tanah disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Secara internal, penyebab utamanya adalah ketidakkonsistenan dalam pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, kurangnya pengawasan, dan kelalaian pejabat Kantor Pertanahan dalam penerbitan sertifikat. Secara teknis, masalah muncul karena sertifikat yang tidak dipetakan dalam peta pendaftaran, kesalahan pengukuran lapangan, serta adanya surat bukti yang tidak valid. Faktor eksternalnya meliputi kurangnya pemahaman masyarakat tentang peraturan pertanahan dan ketidakseimbangan antara ketersediaan tanah dan permintaan. Berdasarkan putusan Nomor 139/Pdt.G/2020/PN Dps, penyebab sertifikat ganda juga terkait dengan keterbatasan data pertanahan pada 1980-an, pemilik tanah yang tidak memperhatikan tanahnya, dan kekurangan data dari pemerintah setempat.
2. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi di Indonesia melibatkan proses peradilan resmi, yang mencakup gugatan, pembuktian, dan putusan hakim. Keputusan pengadilan memiliki tiga kekuatan utama: mengikat, pembuktian, dan eksekutorial. Dalam kasus sengketa sertifikat ganda yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar No: 139/Pdt.G/2020/PN DPS, majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat, Ni Made Rustini, yang diakui sebagai pemilik sah tanah seluas 600 m² dan 550 m² melalui jual beli yang sah. Sebaliknya, sertifikat atas nama I Nyoman Sembar dinyatakan tidak sah dan tergugat dijatuhi keputusan atas perbuatan melawan hukum.

REFERENSI

Dwi Rahayu, Tiara, Yani Pujiwati And Betty Rubiati, 'Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuidasi Tanah' (2023) 2(2) *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 250

Febriana, Novia Tika And Murry Darmoko A, 'Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181 / B / 2020 / Pt . Tun . Sby)' (2022) 11(1) *Jurnal Judiciary* 102

Larantukan, Karolus Banda, 'Hubungan Negara Dan Agama Dalam Negara Hukum Di Indonesia' 59 <<https://E-Journal.Uajy.Ac.Id/12062/>>

Nugroho, Sigit Sapto, Anik Tri Haryani And Farkhani, *Metodologi Riset Hukum*, Vol 2 (2020)

Padyatama, Irsyad Wahyu Et Al, 'Atas Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota'

Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, Tryana, 'Prosedur Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan' (2020) 7(2) *Journal GEEJ*

Pratama, Gede Aditya, *Buku Ajar Alternatif Penyelesaian Sengketa* (2023)

Rasji, Rasji, Nanda Divabuena Purba And Luverne Pujian Quinn, 'Proses Penyelesaian Sengketa Administrasi Negara Di Pengadilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)' (2024) 1(2) *JALAKOTEK: Journal Of Accounting Law Communication And Technology* 423

S., Arifin, 'Al-Bayyinah: Journal Of Islamic Law-' (1979) VI(2) *Al-Bayyinah: Journal Of Islamic Law* 85

Salim, Agus, 'Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda' (2019) 2(2) *Jurnal Usm Law Review* 174

Suryaningsih And Zainuri, 'Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah' [2021] (1) *Ejournal Wiraraja* 1

Tobias, 'Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor:

3094/Pid.B/2013 Tentang Alat Bukti Oleh Hakim Dalam Pasal 114 Ayat (2) Juncto Pasal 132 Ayat (1) Uu Ri Nomor 35 Tahun 2009 Tentang Narkotika' (2)

Ummah, Masfi Sya'fiatul, 'Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda' (2019) 11(1) *Sustainability (Switzerland)*