



PENYELESAIAN SENGKETA ATAS KEPIMILIKAN ALAS HAK ATAS TANAH RANGKAP DENGAN OBJEK FISIK TANAH YANG SAMA STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2902 K/Pdt/2014

¹Bahmid, ²Irda Pratiwi

^{1,2}Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Asahan, Kisaran, Sumetara
Utara

E-mail: ¹bahmid1979@gmail.com, ²irdapратиwi1986@gmail.com

ABSTRAK

Penguasaan dan penggunaan tanah harus memiliki landasan hak atas tanah, sehingga penguasaan dan penggunaan tanah tersebut sah dan memiliki perlindungan hukum. Penguasaan tanah dapat didefinisikan sebagai kawalan undang-undang dan kawalan fizikal. Penguasaan tanah yuridis adalah penguasaan tanah berdasarkan hak, yang dilindungi oleh undang-undang dan umumnya memberikan hak pemegang hak untuk secara fisik mengendalikan tanah yang dipegang. Namun, ada juga kendali perundangan yang, walaupun memberikan wewenang untuk mengendalikan tanah yang dipegang secara fisik, pada kenyataannya kawalan fizikal dilakukan oleh pihak lain, misalnya jika tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa secara fizikal menguasai tanah tersebut. Dalam Undang-undang Tanah Nasional ada juga kontrol yuridis yang tidak memberikan wewenang untuk secara fisik mengendalikan tanah yang bersangkutan, misalnya kreditor yang memegang hak keamanan memiliki kontrol yuridis atas tanah yang digunakan sebagai cagar, tetapi kontrol fisik tetap dimiliki oleh pemilik tanah.

Kata kunci : *Penyelesaian, Sengketa, Tanah, Objek, Fisik, Sama.*

ABSTRACT

The control and use of land must have a foundation of rights over the land, so that the control and use of the land is legal and has legal protection. Mastery of land can be defined as legal control and physical control. Juridical land tenure is control of land based on rights, which is protected by law and generally gives the right holder authority to physically control the land that is held. However, there is also juridical control which, although it gives the authority to control the land that is physically legally held, in reality the physical control is exercised by another party, for example if the land that is owned is leased to another party and the lessee physically controls the land. In the National Land Law there is also a juridical control which does not give the authority to physically control the land concerned, for example the creditor who holds the security right has juridical control over the land that is used as collateral, but the physical control remains with the owner of the land.

Keywords : *Settlement, Dispute, Land, Object, Physical, Same.*

I. PENDAHULUAN

Tanah sebagai sumber hidup, jadi bahkan tidak ada sekelompok orang di dunia ini yang tidak mempunyai peraturan atau norma tertentu dalam masalah tanah ini, populasi meningkat, pemikiran

manusia berkembang, dan sistem, corak, struktur dan prosedur manusia menentukan sikapnya terhadap tanah. Seiring dengan perubahan dan pengembangan pola pikir, gaya hidup dan kehidupan manusia, ada perubahan dalam hal tanah, terutama



dari segi pemilikan dan pengawalan, dalam hal ini kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang sedang atau akan dimiliki.

Dengan masalah ini, keperluan tanah dalam aktivitas pembangunan akan meningkat. Berdasarkan fakta ini, tanah untuk penduduk Indonesia saat ini adalah aset yang paling berharga dan juga sumber kehidupan, oleh itu satu inci tanah dipertahankan hingga mati jika ada hak tanah yang mengganggu. Untuk mengelakkan perselisihan, pendaftaran tanah perlu dilakukan.

Penerbitan sertifikat, yang menunjukkan bahawa pendaftaran tanah telah dilakukan. Hanya saja, dalam praktiknya, penerbitan sertifikat tanah masih dapat dipertanyakan keberkesannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan undang-undang, sama ada sertifikat itu benar-benar melindungi hak (subjek) atau tanah (objek) atau hanya bukti fizikal sertifikat, kerana sering terjadi ketika dibawa ke mahkamah, sertifikat dapat dikenali secara rasmi, tetapi tidak melindungi subjek dan objek. Pengadilan Tata Usaha Negara boleh menolak untuk menyatakan membatalkan sertifikat tanah, tetapi mahkamah umum menyatakan bahawa orang yang namanya didaftarkan dalam perakuan itu tidak berhak atas tanah yang dipertikaikan.

Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain. Sertifikat sebagai alat bukti sangat penting misalnya di dalam hal pemindahan hak, dan

perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak).

Berbagai macam permasalahan tentang alat bukti sertifikat itu salah satunya adalah tentang sertifikat ganda yang sampai saat ini belum ada penyelesaiannya ditingkat BPN ataupun Pengadilan. Pemerintah dalam menjamin kepastian hukum dibidang penguasaan dan pemilikan tanah, menjadikan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah sebagai faktor dan prioritas utama yang tidak dapat diabaikan.

II. METODE PENELITIAN

Sesuai dengan judul penelitian ini, maka yang menjadi ruang lingkup penelitian ini adalah Penyelesaian Sengketa Atas Kepimilikan Alas Hak Atas Tanah Rangkap Dengan Objek Fisik Tanah Yang Sama Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2902 K/Pdt/2014. Dengan demikian penelitian ini merupakan penelitian normatif karena membutuhkan penelusuran literatur-literatur yang terdapat di Perpustakaan guna mendapatkan data-data yang berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini.

Penelitian ini mengumpulkan data dengan cara penelusuran pustaka. Penelitian ini mempergunakan analisis data secara deduktif, yaitu dengan cara menganalisis keseluruhan data data primer yang di peroleh dari penelusuran pustaka serta memberikan interpretasi terhadap data yang di peroleh sehingga



penelitian ini akan diuraikan secara deskriptif analisis.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN Tinjauan Tentang Sertifikat

Dalam UUPA tidak pernah disebut Sertifikat Namun, tanah, seperti yang ditemukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, ada menyebutkan "bukti hak". Dalam istilah sehari-hari, sertifikat bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.

Secara etimologi, sertifikat berasal dari bahasa Belanda "Certificat" yang bermaksud bukti atau sertifikat yang membuktikan sesuatu tentang sesuatu. Oleh itu, jika dikatakan bahawa Sertifikat Tanah adalah perakuan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain, keadaan menyatakan bahawa seseorang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti kuat dalam bentuk surat yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa yang berwenang. Inilah yang dinamakan sertifikat tanah.

Sertifikat adalah perakuan bukti hak, bukti yang menyatakan bahawa tanah tersebut telah ditadbir oleh negara. Dengan pentadbiran, bukti diberikan dalam bentuk perakuan. Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang seperti yang dinyatakan dalam sertifikat bertulis. Bagi pemilik tanah, sertifikat adalah peraturan yang kuat dalam membuktikan hak pemilikan mereka, kerana dikeluarkan oleh institusi yang sah.

A. Macam-Macam Sertifikat

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ada beberapa macam sertifikat, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik;
2. Sertifikat Hak Guna Usaha;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negar;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan;
5. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Negara;
6. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan;
7. Sertifikat tanah Hak Pengelolaan;
8. Sertifikat Tanah Wakaf;
9. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
10. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun;
11. Sertifikat Hak Tanggungan.

B. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah

Permintaan untuk mendaftarkan tanah untuk menjadi hak tanah tidak dapat dielakkan kerana pendaftaran tanah telah menjadi keperluan. Kerana sebagai hak individu, yang bersifat sipil, diakui sebagai hak penuh dengan semua kekuatan dan akibatnya bagi pemiliknyanya harus dijamin atas hak dan fungsi mereka.

1. Dengan pendaftaran tanah dan pengeluaran sertifikat, bahkan pemilik akan mendapat jaminan keselamatan dan kesempurnaan haknya, kerana hal-hal berikut:
2. Terdapat rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (keamanan);
3. Fahami dengan baik apa dan bagaimana mengharapkan dari pendaftaran (kesederhanaan);
4. Terdapat jaminan ketepatan dalam sistem yang dijalankan (ketepatan)
5. Mudah dilaksanakan (ekspedisi)



6. Kos yang dapat ditanggung oleh setiap orang yang ingin mendaftarkan tanah (murah) dan liputan masa depan dapat direalisasikan, terutama pada harga tanah masa depan (sesuai)

Dengan terbitnya PP No. 24/1997 sebagai pengganti PP No. 10/1961 telah ada kesempurnaan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Di mana menurut A.P. Parlindungan telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA sebagai berikut:

1. Dengan mengeluarkan sertifikat hak milik, pemilik diberi kepastian dan perlindungan undang-undang;
2. Dengan maklumat tanah yang terdapat di pejabat tanah, pemerintah akan dengan mudah merencanakan pembangunan negeri mengenai tanah, bahkan untuk rakyat sendiri, mereka akan mengetahui lebih banyak mengenai syarat-syarat penetapan dan pemilikan tanah;
3. Dengan pentadbiran tanah yang baik, masa depan tanah yang terancang akan dipertahankan

Jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah, jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar;

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan sebagainya.

2. Kepastian subjek hak;

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah

perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum.

3. Kepastian objek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. "Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkala dan berkala termasuk pengumpulan pembukuan dan penyampaian serta penyelenggaraan data fizikal dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar bidang tanah dan unit pangsapuri, termasuk penyediaan bukti hak. untuk bidang tanah yang sudah mempunyai hak dan hak pemilikan unit pangsapuri".

Data fizikal merupakan suatu data yang berisikan mengenai keadaan fisik dari suatu objek tanah. Berkaitan dengan ukuran, serta patok batas yang sesuai dengan ketentuan ukuran masing-masing tanah. Ukuran tersebut merupakan data berdasarkan ketentuan yang dilakukan dalam bentuk pengukuran.

A. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Tujuan secara langsung dilakukan suatu pendaftaran tanah sebagaimana termuat dalam pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengkategorikan tujuan pendaftaran tanah menjadi 3 (tiga) yaitu:



1. Mendapatkan suatu kepastian hukum bagi pemilik atas tanah dengan ketentuan-ketentuan berdasarkan data ukuran atas tanah. Pengukuran atas tanah merupakan menjadi suatu bukti bagi pemilik tanah.
2. Memberikan suatu kepastian hukum dengan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik hak. Hak yang didapatkan berdasarkan pendaftaran suatu obyek tanah tersebut.
3. Memberikan suatu layanan informasi bagi setiap pemilik atas tanah agar dapat mengakses setiap kepemilikan hak-hak atas tanah. Data-data kepemilikan tanah tersebut merupakan memudahkan setiap Badan Pertanahan dapat membuka dan mendapatkan informasi yang dibutuhkan. Serta setiap bidang-bidang suatu tanah dapat terakses secara akurat.
3. Terjangkau, prinsip ini bermaksud bahawa itu adalah kemampuan bagi mereka yang memerlukan, dengan mempertimbangkan ekonomi yang lemah.
4. Akhirnya, ada kelengkapan data yang cukup dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam penyelenggaraan data, sehingga data pendaftaran tanah harus dijaga. Data disimpan dalam bentuk buku tanah di pejabat tanah dan mesti dikemas kini sekiranya terdapat perubahan.
5. Buka, orang ramai boleh mendapatkan maklumat mengenai data yang betul pada bila-bila masa.

B. Asas Pendaftaran Tanah

Asas pendaftaran tanah dapat dilihat dalam pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 meliputi ;

1. Sederhana, yakni prinsip dimaksudkan agar peruntukan dan prosedur asas mudah difahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah
2. Aman, yang merupakan prinsip yang dimaksudkan untuk menunjukkan bahawa pendaftaran tanah dilakukan secara menyeluruh dan teliti sehingga dapat menjamin kepastian hukum sesuai dengan

C. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah terdapat dalam pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 meliputi ;

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
2. b. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah Negara.

D. Sistem Pendaftaran Tanah.

1. Pendaftaran Tanah secara Sistematis.

Pada masa belum terbitnya ketentuan aturan PP 24/1997 bahwa pengaturan suatu tanah serta pendaftarannya diatur dalam Peraturan Kepala BPN 1/1995 tentang



penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis pada suatu daerah uji coba.

“Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi. Ajudikasi menurut pasal 1 angka 8 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah “kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran tanah.”

Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematis BPN Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Panitia Ajudikasi;
- c. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW);
- d. Pejabat dari Kantor Lelang, dan
- e. Kepala Desa/Kepala Kelurahan.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Menurut pasal 1 angka 11 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah secara sporadik adalah “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual dan massal.”

Pada pendaftaran tanah secara sporadik, baik yang bersifat individual maupun massal menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang mengajukan

permohonan agar tanahnya didaftarkan, dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.

Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sporadik BPN Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu:

- a. Panitia A;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- c. Kepala Desa/Kepala Kelurahan, dan
- d. Kepala Kecamatan.

Beberapa Ahli Agraria Indonesia menyebutkan bahwa sistem Pendaftaran Tanah yang berlaku di negara ini menganut sistem Torrens. Sistem ini dapat diidentifikasi dari:

- a. Orang yang berhak atas tanahnya harus memohon dilakukannya pendaftaran tanah itu agar negara dapat memberikan bukti hak atas permohonan pendaftaran yang diajukan;
- b. Dilakukan penelitian atas alas hak dan obyek bidang tanah yang diajukan pendaftaran.

Sistem pendaftaran model torrens ini, sama persis sebagaimana disebutkan dalam pasal 22 UUPA:

- a. Terjadinya hak milik menurut Hak adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- b. Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, hak milik terjadi karena:
 - ✓ Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
 - ✓ Ketentuan Undang-undang.



IV. KESIMPULAN

Sertifikat rangkap jelas membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertifikat rangkap adalah siapa yang berwenang untuk membatalkan satu dari dua sertifikat. Oleh karena itu, pengadilan harus menentukan, menilai serta memutus siapakah yang berhak memiliki tanah berperkara berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi. Apabila pengadilan telah memutus perkara kepemilikan tanah yang mempunyai kekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde), pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada kepala BPN/Kantor Pertanahan untuk membatalkan sertifikat tanah pihak yang dikalahkan. Dengan mencermati ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, segala masalah yang menyangkut segala hasil putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka BPN/Kantor Pertanahan harus tunduk pada putusan pengadilan untuk membatalkan sertifikat tanah bagi pihak yang dikalahkan. Namun, mekanisme tersebut menjadi berlarut-larut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet. Ke- 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
- Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Prestasi Pustaka,).

Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,).

Urip Santoso,2010,(Selanjutnya disebut Urip Santoso II), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta:Kencana,).