

**TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NO. 05/G/ 2014/PTUN.MTR  
TENTANG SERTIFIKAT GANDA**



Oleh :

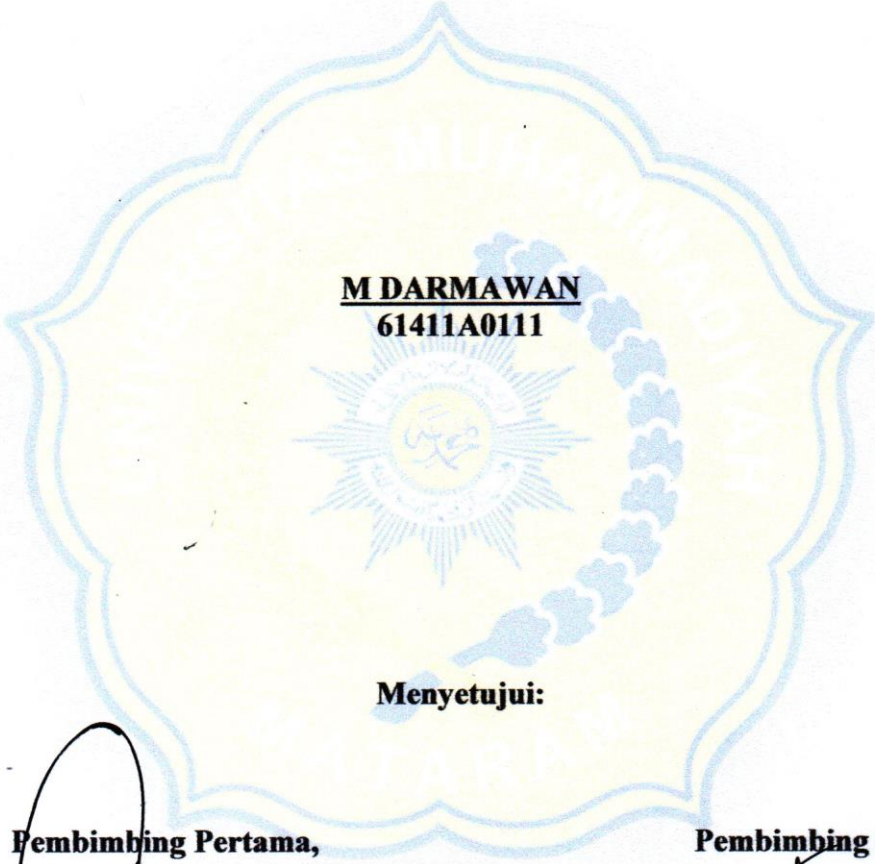
**M DARMAWAN**  
**61411A0111**

**Untuk memenuhi salah satu persyaratan  
Memperoleh gelar sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Mataram**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
2021**

**LEMBARAN PENGESAHAN PEMBIMBING**

**TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NO. 05/G/ 2014/PTUN.MTR  
TENTANG SERTIFIKAT GANDA**



**M DARMAWAN**  
**61411A0111**

**Menyetujui:**

**Pembimbing Pertama,**

  
**Rena Aminwara, S.H., M.Si**  
**NIDN: 0828096301**

**Pembimbing Kedua,**

  
**Sahrul, SH., MH**  
**NIDN. 0831128107**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH  
TIM PENGUJI**

**PADA HARI JUMA'AT 13 AGUSTUS 2021**

**Oleh**

**DEWAN PENGUJI**

**KETUA**

**Dr. Hilman Syahrial Haq, SH., LLM**

**NIDN. 0822098301**

**ANGGOTA I**

**Rena Aminwara, S.H., M.Si**

**NIDN. 0828096301**

**ANGGOTA II**

**Sahrul, SH., MH**

**NIDN. 0831128107**



**Mengetahui:**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
DEKAN,**



**Rena Aminwara, SH., M.Si**

**NIDN. 0828096301**

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Dengan ini menyatakan :

1. Skripsi yang berjudul :

“Tinjauan Yuridis Putusan Perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR Tentang Sertifikat Ganda”. Ini merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Mataram.

3. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukti hasil karya asli saya atau jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 27 september 2021

Yang membuat pernyataan



**M. DARMAWAN**  
NIM. 61411A0111

f



# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.Ahmad Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. DARMAWAN  
NIM : 61411A0111  
Tempat/Tgl Lahir : BIMA, 31-Juli-1995  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
No. Hp : 085 205 741 283  
Email : muhammad.darmawan.b@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

Tinjauan Yuridis Putusan Perkara No. 05/G/2014/  
PTUN.MTR Tentang sertifikat Ganda

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 42 %

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 27-September-2021  
Penulis

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



NIM. 61411A0111



Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904

\*pilih salah satu yang sesuai



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. K.H.Ahmad Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
 Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
 Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
 PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. DARMAWAN  
 NIM : 61411A0111  
 Tempat/Tgl Lahir : Bima, 31-Juli-1995  
 Program Studi : ILMU HUKUM  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp/Email : 085 205 741 283 / muhammad.darmawan6@gmail.com  
 Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis  .....

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Tinjauan Yuridis Putusan Perera No. 05/G/2014/PTUN.MTR  
 Tentang Sertipikat ganda

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.  
 Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 27-September-2021  
 Penulis

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



NIM. 61411A0111

Iskandar, S.Sos., M.A.

NIDN. 0802048904

## PRAKATA

Assalamual Aikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayahnya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, Shalawat dan salam penulis kirimkan kepada Nabi Muhammad SAW, Beserta para sahabat dan keluarga beliau yang telah memberikan tauladan dalam menjalani kehidupan didunia dan diakhirat.

Penyusus skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan serta kemurahan hati dari berbagai pihak. Oleh karena itu, disamping rasa syukur yang tak terhingga atas nikmat yang telah diberikan oleh Allah SWT penulis juga sampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Rena Aminwara, S.H., M.Si sebagai pembimbing I dan Sahrul, S.H., M.H sebagai pembimbing II yang telah membimbing mulai dari awal hingga selesainya penyusunan skripsi ini. Serta penghargaan yang setulus tulusnya kepada:

1. Dr. H. Arsyad Abdul Gani, M.Pd sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah mataram
2. Rena Aminwara, S.H., M.Si sebagai Dekan Fakultas Hukum
3. Anies Primadewi, S.H., M.H sebagai ketua Program Studi Hukum yang telah jua memberikan banyak kemudahan bagi penulis dalam menjalani studi dan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ayahanda dan ibu dosen dilingkungan Fakultas Hukum yang telah membimbing dan mentrasfer ilmu kepada penulis dengan sabar dan penuh kasih sayang

5. Terkhusus kepada yang tercinta dan saya banggakan Ayahanda H. safrin dan ibu siti rukmini yang telah banyak berkorban dalam mengasuh, mendidik, mendukung dan mendoakan penulis dengan penuh kasih sayang yang tulus dan ikhlas.
6. Saudara dan saudariku tercinta yang senantiasa memberikan doa dan bantuan baik berupa moril maupun materi selama penyusunan skripsi ini.
7. Sahabat-sahabatku dan rekan-rekan seperjuangan yang kadang bikin emosional meningkat sehingga tensi darah naik menjadi darah tinggi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih kurang sempurna sehingga kepada pembaca, kiranya dapat memberikan saran yang sifatnya membangun agar kekurangan-kekurangan yang ada dapat diperbaiki.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna pada diri pribadi penulis, almamater, bangsa dan agama khususnya dalam rangka meningkatkan kualitas pendidikan dimasa yang akan datang. AAMIIN.

Mataram, April 2021

Penulis

**M. DARMAWAN**  
**NIM: 61411A0111**



## ABSTRAK

Sertifikat adalah surat tanda bukti yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, di beri sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagai tanda bukti hak, sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Penerbitan sertifikat seringkali membawa akibat hukum bagi pihak yang dituju maupun pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan, sehingga tidak jarang terjadi perselisihan yang dibawa ke hadapan sidang pengadilan. Salah satu contoh perselisihan yang dibawa ke hadapan sidang pengadilan yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 05/G/2014/PTUN.MTR, suatu kasus sengketa sertifikat ganda yang terjadi di Desa Leu Kecamatan Bolo Kabupaten Bima, di atas tanah seluas  $\pm 25.000 M^2$

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui fakta-faktor yang mengakibatkan sertifikat ganda oleh kantor pertanahan Kabupaten Bima dalam perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR dan untuk mengetahui dan mengkaji dasar pertimbangan hukum Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dalam Putusan perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR tentang penyelesaian sengketa sertifikat ganda apakah sudah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Penelitian ini menggunakan pendekatan secara normative, dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa faktor penyebab diterbitkannya sertifikat ganda/overlapping oleh kantor Pertanahan Kabupaten Bima yaitu karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian Panitia Ajudikasi dalam memeriksa dan meneliti data-data fisik dan data-data yuridis dalam proses pendaftaran sistematis dan adanya kekeliruan dari pemegang hak atas tanah dikarenakan pihak tidak menguasai wilayah dan batas tanah tersebut. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut sudah sesuai peraturan yang berlaku, yang didasarkan pada ketentuan hukum Agraria yaitu UUPA dan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan UU No. 5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Kata kunci : Sertifikat Ganda

## ABSTRACT

A certificate is a proof letter that consists of a copy of the land book and a measurement document, both of which are included in a cover and bound together, and whose form is prescribed by the State Minister for Agrarian Head of the National Land Agency. Certificates are a reliable technique of proving rights. Issuing certificates frequently has legal ramifications for the intended party and other parties who believe their interests have been injured. Hence it is relatively uncommon for disagreements to be brought to court. One example of a dispute brought before a court session is the Decision of the State Administrative Court No. 05/G/2014/PTUN.MTR, a case of a dual certificate dispute in Leu Village, Bolo District, Bima Regency, on a land area of  $\pm 25,000$  M<sup>2</sup>. This study aimed to determine the factors that resulted in a double certificate by the land office of Bima Regency in case No. 05/G/2014/PTUN.MTR and to find out and examine the legal basis for the judges of the State Administrative Court in the Decision of Case No. 05/G/2014/PTUN.MTR regarding the resolution of the dual certificate dispute whether it is following the applicable legal regulations.

This study uses a normative approach by examining and reviewing a valid and competent statutory regulation as a basis for problem-solving. The result of the study showed that the factors causing the issuance of overlapping certificates by the Land Office of Bima Regency are due to the inaccuracy and inaccuracy of the Adjudication Committee in examining and examining physical data and juridical data in the systematic registration process and errors from land rights holders because the parties do not control the territory and boundaries of the land. The judge's legal considerations in the decision are following applicable regulations, which are based on the provisions of Agrarian law, namely the UUPA and PP 24/1997 concerning Land Registration and the provisions of Law no. 5/1986 concerning the State Administrative Court.

**Keyword: Double Certificate**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>KEASLIAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>PLAGIARISME .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>PRAKATA .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
A. Tinjauan Umum Mengenai tanah .....	9
1. Pengertian Tanah .....	9
2. Macam - macam Hak Atas Tanah.....	10
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	11
B. Tinjauan Umum Mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah .....	12
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah .....	12
2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah.....	14

C.	Tinjauan Umum Mengenai Sertifikat Tanah Ganda .....	15
1.	Pengertian Sertifikat Ganda .....	15
2.	Penyebab Sertifikat Ganda.....	17
D.	Tinjauan Umum Mengenai Badan pertanahan Nasional .....	18
1.	Sejarah Badan Pertanahan Nasional .....	18
2.	Kedudukan Badan Pertanahan Nasional.....	21
3.	Kewenangan Badan Pertanahan Nasional .....	23
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>26</b>
A.	Jenis Penelitian .....	26
B.	Pendekatan Penelitian.....	26
C.	Jenis Dan Sumber Bahan Hukum .....	26
D.	Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum.....	28
E.	Analisa Bahan Hukum.....	29
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>30</b>
A.	Uraian Posita dan Petitum dalam perkara .....	30
1.	Dasar dan alasan gugatan (Posita) .....	30
2.	Permohonan Gugatan (Petitum) .....	34
B.	Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR.....	36
1.	Tentang Pertimbangan Hukum.....	36
2.	Dalam Eksepsi.....	36
3.	Dalam Pokok Sengketa.....	42
4.	Mengadili.....	43
C.	Pendapat Penulis Terhadap Perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR .....	44

<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>48</b>
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran.....	51

**DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR LAMPIRAN**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara berkembang yang cara hidup dan perekonomiannya masih agraris, dan kehidupan masyarakatnya masih bergantung pada tanah, karena memiliki nilai dan peran yang sangat penting yang mempengaruhi semua aspek kehidupan. mata pencaharian.

Tanah merupakan salah satu faktor terpenting bagi kehidupan manusia, hampir semua kebutuhan manusia ada di dalam tanah. Bagi semua warga negara, tanah merupakan kebutuhan pokok, terbukti dengan semangat setiap orang untuk mendapatkan tanah yang diinginkan dan melestarikan tanah yang sudah ada.

Tanah dalam pengertian Pasal 4 Ayat (1) UUPA adalah permukaan tanah yang ditinggalkan dan dimiliki oleh orang sendiri atau bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum. Pasal 4 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kuasa untuk menggunakan tanah yang bersangkutan hanya sepanjang diperlukan untuk kepentingan langsung dalam kaitannya dengan penggunaan tanah. wilayah. batas menurut UUPA, dan peraturan yang lebih tinggi.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002 *Hukum Pertanahan Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka. hal. 111

Tanah merupakan faktor utama untuk melaksanakan pembangunan, peningkatan pembangunan juga akan meningkatkan kebutuhan akan tanah, sehingga kewenangan negara wajib menetapkan kebijakan pertanahan berupa asas penguasaan tanah, yang pada hakekatnya dimaksudkan untuk melaksanakan ketentuan konstitusi pasal 33, ayat 3 UUD 1945, yang bertujuan untuk mendorong kegiatan pembangunan untuk meletakkan dasar bagi terciptanya sistem kehidupan dalam masyarakat di mana real estat menawarkan nilai ekonomi dan jaminan hukum yang maksimal kepada mereka yang memilikinya.

Dari segi hukum tata negara, Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 meletakkan dasar bagi negara untuk menguasai bumi dan air serta kekayaan alam yang dikandungnya dan menggunakannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari persediaan dasar ini dapat disimpulkan bahwa kesejahteraan masyarakat merupakan tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi tanah, air dan ruang angkasa serta sumber daya alam yang dikandungnya.<sup>2</sup> Ketentuan dasar ini selanjutnya dilaksanakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pertanian, selanjutnya UUPA, yang bertujuan untuk mencapai tujuan yang ditetapkan dalam pasal 33 (3) UUD 1945.<sup>3</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pertanian adalah undang-undang yang memuat asas-asas di bidang pertanian yang menjadi dasar upaya pembaruan peraturan perundang-undangan agraria guna memberikan kepastian hukum kepada masyarakat

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hal.50

<sup>3</sup> Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

dalam pemanfaatan hasil bumi. fungsi pertanian. tanah, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang ada di dalamnya untuk kepentingan bersama secara adil.

Pendaftaran tanah adalah suatu wahana krusial buat terwujudnya kepastian aturan pada semua daerah Indonesia, adanya agunan kepastian aturan ini tercantum pada ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria buat mengatur dan menyelenggarakan registrasi tanah pada semua daerah republik Indonesia ketentuan selanjutnya diatur pada Peraturan Pemerintah angka 10 tahun 1961 yang lalu diubah menggunakan peraturan pemerintah angka 34 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

Dengan memperhatikan ketentuan pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka akibat hukum dari Pendaftaran Tanah adalah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik yang biasa disebut dengan Akta Kepemilikan, yang dianggap sebagai bukti yang kuat dari pemilikan pokok. hak. Akta tanah yang diberikan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan. Namun, dalam praktek sertifikat tanah saat ini, tidak jarang 2 (dua) atau lebih sertifikat tanah diterbitkan pada properti yang sama. Dua atau lebih sertipikat tanah yang diterbitkan di atas tanah yang sama biasa disebut sertipikat yang tumpang tindih sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sangat tidak terduga dalam melakukan pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>4</sup>

Tumpang tindih sertipikat atau multisertifikat merupakan masalah yang sering terjadi di masyarakat, mengingat tanah merupakan sesuatu yang

---

<sup>4</sup>Bachtiar Effendie, 1993 *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung Alumni, hal. 73



sangat penting dalam kehidupan, dimana masalah tanah merupakan salah satu masalah yang paling penting, serius dan sensitif, karena konflik sosial dapat muncul dengan mudah dan kelembagaan juga terlibat. yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan masalah.

Ada kasus-kasus yang harus diselesaikan sebagai prioritas pemerintah, salah satunya adalah masalah pertanahan, dan masalah pertanahan yang masih muncul hingga saat ini adalah kasus berbagai konsesi yang disebabkan oleh penyimpangan dalam pengelolaan tanah. Menurut data Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Mataram, jumlah kasus sertifikasi ganda yang terjadi di Kabupaten Bima selama 3 tahun terakhir berfluktuasi.<sup>5</sup>

Kasus sertipikat rangkap menimbulkan ketidakpastian hukum dan kekurangan dalam pengelolaan wilayah, hal ini berbanding terbalik dengan tujuan kadaster yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran kadaster dalam Pasal 3 yang pendaftarannya di pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan prosedur hukum sehubungan dengan persil dan satuan rumah yang terdaftar, untuk terselenggaranya tertib tata guna lahan.

---

<sup>5</sup> Sumber dari Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Mataram, Tahun 2018

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Seksi Konflik dan Sengketa Tanah Kementerian Pertanian dan Perencanaan Wilayah (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bima:

“Terjadinya kasus sertipikat ganda berarti ada salah urus karena tidak boleh lagi diterbitkan sertipikat rangkap, kalau sudah ada akta tidak boleh diterbitkan lagi, karena kalau sudah ada sertipikat rangkap, berarti sertipikat kedua itu pasti salah, karena karena prinsip administrasi tidak boleh ada tumpang tindih.

Hal ini membuktikan bahwa kasus sertipikat rangkap tersebut mengakibatkan terhentinya proses pertanahan karena penerbitan sertipikat rangkap tersebut melanggar prosedur administrasi penerbitan sertipikat oleh Kementerian Pengelolaan Pertanahan dan Pertanian (ATR) Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan uraian di atas, tidak dapat diduga bahwa kasus sertipikat ganda akan terjadi, karena tidak mungkin ada dua sertipikat pada suatu barang yang sama, dalam arti bertentangan dengan pengelolaan tanah dan pemberian lantai. . sertifikat, Kementerian Pertanian dan Penataan Ruang, Pengelolaan Wilayah (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bima yang menerbitkan sertifikat tanah dalam hal ini, serta Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Mataram yang tugasnya adalah untuk melakukan audit hukum dan memutuskan kasus kasus sertifikat ganda, telah melanggar Pengadilan.

Berdasarkan latar belakang tadi penulis tertarik buat mengadakan penelitian mengenai **“TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NO. 05/G/ 2014/PTUN.MTR TENTANG SERTIFIKAT GANDA”**

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam konteks yang diuraikan di atas, masalah yang akan diteliti dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana uraian posita dan petitum dalam perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR
2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan tersebut di atas, maka perlu adanya suatu tujuan penelitian untuk melakukan suatu penyelidikan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyelesaian sengketa atas rangkap dua sertifikat hak atas tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Mataram. Tujuan penggunaan hasil penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana uraian posita dan petitum dalam perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR.
2. Untuk mengetahui bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR`

## **D. Manfaat Penelitian**

Jika tujuan penelitian dapat tercapai, maka hasil penelitian memiliki kelebihan. Manfaat yang diharapkan terkait dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

## 1. Manfaat Praktis

### a. Bagi Masyarakat

- 1) Informasi penyelesaian sengketa dapat diperoleh masyarakat melalui rangkap dua surat keterangan di tingkat pengadilan tata usaha daerah.
- 2) Masyarakat dapat mengetahui proses hukum yang dapat dilakukan dengan menerbitkan beberapa sertifikat.
- 3) Masyarakat dapat mengetahui akibat hukum dari pelanggaran kontrak penguasaan tanah, yang dalam hal ini berdampak pada dokumen ganda hak atas tanah

### b. Bagi Pengadilan Tata Usaha Negara

Pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak teritorial.

### c. Bagi Penulis

- 1) Sebagai salah satu prasyarat untuk menyelesaikan gelar pada Tingkat Persyaratan (S1) di Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
- 2) Peningkatan pengetahuan hukum penulis tentang masalah hukum, khususnya untuk penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak teritorial di tingkat pengadilan tata usaha negara.


- d. Bagi Perguruan Tinggi dan Instansi terkait
- 1) Membawa pengetahuan ke perguruan tinggi sebagai bahan untuk penelitian masa depan dengan topik yang sama.
  - 2) Memberikan informasi kepada otoritas terkait saat menerbitkan sertifikat ganda sehingga supremasi hukum dapat ditegakkan

2. Manfaat Teoritis

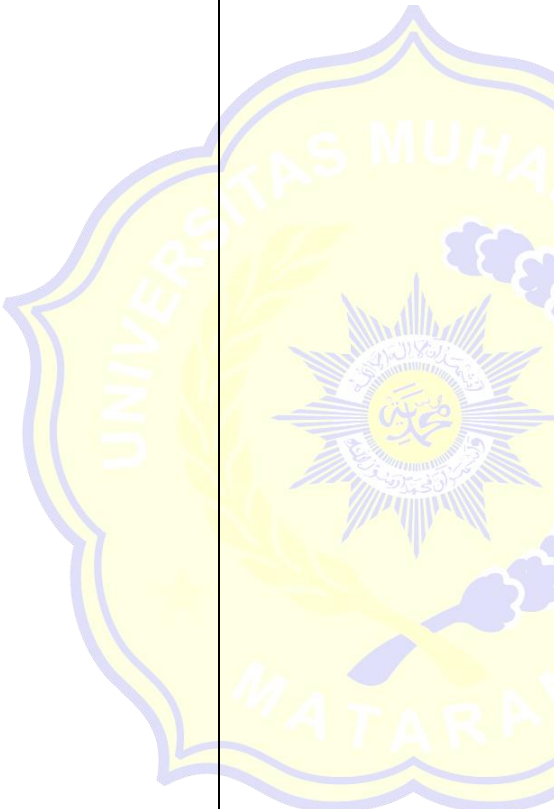
- a. Dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan
- b. Penelitian ini harus menjadi bahan pertimbangan agar masyarakat tidak lalai dalam pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah
- c. Manfaat teoritis Salah satu penelitian ini adalah untuk mengetahui cara menyelesaikan sengketa Sertifikat Ganda.

**E. Hasil Penelitian Yang Relevan**

Judul	Rumusan masalah	Kesimpulan
Penyelesaian sengketa hak atas tanah dengan dua sertifikat (studi kasus di PTUN Makassar). oleh Tika Nurjannah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor-faktor apa saja yang dapat menyebabkan terciptanya sertifikat ganda hak atas tanah?</li> <li>2. Bagaimana proses akta hak ganda atas tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar?</li> <li>3. Apa akibat hukum dari uji ganda hak atas tanah?</li> </ol>	<p>Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikasi rangkap, namun yang paling sering mengakibatkan sertifikasi rangkap adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niat pemilik untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang ada dengan memanfaatkan kelemahan Badan Pertanahan Nasional .</li> <li>2. Juga dari Badan Pertanahan Nasional karena tidak ada database tanah terdaftar dan tidak terdaftar.</li> <li>3. Kemudian faktor pemerintah daerah, kelurahan atau desa yang tidak memiliki data tanah bersertifikat dan sudah memiliki penguasaan, atau data</li> </ol>

		<p>yang tidak valid.</p> <p>Bentuk likuidasi sertifikat rangkap hak-hak dasar dapat dilakukan secara langsung oleh para pihak melalui konseling atau mediasi di luar hukum dengan atau tanpa mediator. Jika kesepakatan tidak dapat dicapai, Anda dapat mengajukan gugatan di pengadilan tata usaha daerah. Apabila aspek yang mempengaruhi hakim dalam memutuskan pilihan tindakan dalam penyelesaian sengketa dokumen rangkap adalah alat bukti, karena fakta dan fakta perkara perseorangan diketahui oleh hakim dari alat bukti yang diberikan oleh para pihak kepada percobaan. sengketa. Jika alat bukti penggugat baik, maka gugatan akan dibolehkan, jika gugatan dibolehkan terkadang ditolak seluruhnya atau sebagian. Putusan pengadilan yang menguatkan gugatan penggugat, tidak membenarkan baik keputusan tata usaha negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh otoritas tata usaha negara (tergugat) atau kelambanan tergugat, meskipun ini adalah kewajibannya. Oleh karena itu, dalam keputusan pengukuhan tindakan tersebut, ditetapkan bahwa BPN (termohon) harus memenuhi kewajiban berupa pencabutan peraturan tata usaha negara yang bersangkutan dan penerbitan peraturan tata usaha negara yang baru. Namun, jika eksepsi tergugat dikuatkan, tindakan tersebut tidak dikuatkan; gugatan akan</p>
--	--	--

		diberhentikan jika majelis telah memeriksa pokok sengketa dan menemukan bahwa gugatan penggugat dikabulkan.
Sertifikat rangkap hak atas tanah (kajian kausus di PTUN Makassar) oleh Syamsul Rijal	<p>1. Bagaimana ketentuan hukum tentang dokumen hukum pertanahan?</p> <p>2. Sejauh mana aturan hukum pelanggaran pendaftaran properti (sertifikat ganda) diterapkan di PTUN Makassar?</p>	<p>1. Hak atas tanah bermacam-macam jenisnya, yaitu:</p> <p>a. Hak milik merupakan hak waris yang terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki oleh masyarakat atas tanah.</p> <p>. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu dan perpanjangan kepada pemegang hak.</p> <p>c. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dapat berupa tanah negara, hektar garapan, tanah milik pihak ketiga dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, setelah berakhirnya Se Anda dapat memperbarui jangka waktu dan perpanjangannya Hak bangunan diberikan pada properti yang sama.</p> <p>d. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut penghasilan dari tanah asing atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian dari pejabat yang berwenang</p>

		<p>memberikan atau dalam perjanjian dengan pemiliknya, yang tidak masalah adalah sewa atau manajemen properti, semuanya asal tidak melanggar semangat dan norma hukum.</p> <p>e) Hak sewa adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah jika ia mempunyai hak untuk menggunakan tanah orang lain untuk pembangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.</p> <p>f) Hak untuk membuka lahan dan memungut hasil hutan adalah hak yang hanya dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia dan diatur oleh pemerintah.</p> <p>2. Sertifikat rangkap berdampak sangat kompleks yaitu terjadinya sengketa wilayah, keresahan masyarakat, ketidakpercayaan masyarakat terhadap lembaga BPN sebagai lembaga yang tidak dikelola dengan baik dan terciptanya ketidakpastian hukum tentang hak teritorial. . Oleh karena itu, pengadilan tata usaha negara diwakili, yang sebagai lembaga diberi kewenangan untuk menyelesaikan sengketa melalui dokumen ganda dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi mereka yang mencari nasihat hukum.</p>
<p>Peninjauan Kembali Putusan Perkara No 05/G/2014/PTUN.MTR atas Sertifikat Ganda Oleh M. Darmawan</p>	<p>1. Apa yang dimaksud dengan posita dan petitum pada pasal no. 05/G/2014/PTUN.MTR 2. Bagaimana kebijakan pemidanaan hakim dalam putusan</p>	<p>1) Dari sini dapat disimpulkan bahwa pada tahun kedudukan penggugat dalam perkara no 05/G/2014/PTUN.MTR, dimana penggugat</p>



	berkas No. 05/G/2014/PTUN.MTR ?	memiliki tanah warisan pamannya yang telah meninggal, yang terletak di Desa Leu, Kec. Bolo, Kab.Bima. Sejak diterimanya wasiat dari paman penggugat. Meskipun penggugat melelang sawah tersebut, karena penggugat berprofesi sebagai pengusaha dan karena jarak berempat penggugat tinggal jauh dari persawahan, jaraknya sekitar 30 km dari tempat tinggal penggugat. penggugat yaitu pada saat tanah padi dilelang oleh penggugat melalui anak kandungnya DEDY CAHYADI, SH, sawah itu lagi, ternyata tiba-tiba ada orang lain yang bernama HARIS YUNUS yang tidak diketahui oleh penggugat dan tidak mempunyai keturunan dengan penggugat sebagai pemilik sawah. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan dan pencarian petunjuk oleh penggugat dan anak-anak penggugat ternyata pada tahun 2013 sawah tersebut dijual oleh orang bernama H. TAHAR UMAR secara melawan hak dan melawan hukum, sedangkan H. TAHAR UMAR juga
--	---------------------------------------	---

		<p>HARIS YUNUS tidak memiliki hubungan keturunan dengan pemohon.</p> <p>2) Sebagai dasar pertimbangan hakim dalam perkara No. 05/G/2014/PTUN.MTR, diasumsikan bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa penggugat secara efektif mengalihkan harta tersebut kepada M .SUBHAN. dijual (Bukti T14), dan setelah memeriksa bukti-bukti tersebut di atas juga dengan jelas menunjukkan batas-batas properti yang berdekatan, khususnya nama Salmah, yang akhirnya diterbitkan sertifikat kepemilikan benda yang disengketakan. Mengingat hal itu, jika tenggang waktu diperhitungkan sejak penggugat harus mengetahui dan merasa bahwa kepentingannya telah dilanggar, yaitu pada tanggal 14 Januari 1999 sehubungan dengan tanggal pendaftaran gugatan, yaitu tanggal 12 Februari . . , 2014, terbukti tenggang waktu 90 hari telah melampaui ketentuan pasal 55 UU Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu,</p>
--	--	---

		eksepsi mengenai tenggang waktu harus dibenarkan secara hukum dan gugatan penggugat dinyatakan tidak memenuhi syarat
--	--	--



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah**

##### **1. Pengertian tanah**

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena itu diciptakan sebagai tempat makhluk hidup untuk menjalani kehidupannya. Pengertian tersebut memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan tanah di atas tanah, baik sebagai tempat tinggal, pertanian maupun sebagai tempat usaha lainnya. Oleh karena itu, ada kecenderungan setiap orang untuk berusaha menguasai dan mempertahankan harta benda atau bidang tanah tertentu, bahkan mencari status hak milik.<sup>6</sup>

Tanah merupakan fenomena alam permukaan bumi yang membentuk suatu daerah yang disebut pedosfer, terbentuk oleh massa lepas berupa batuan (batuan) yang pecah dan terkikis bercampur bahan organik. Tidak seperti mineral, tumbuhan, dan hewan, tanah bukanlah bentuk yang terpisah. Pada pedosfer terdapat tumpang tindih dan interaksi antara litosfer, atmosfer, hidrosfer, dan biosfer. Oleh karena itu, bumi dapat digambarkan sebagai fenomena lintas batas antara berbagai fenomena alam di permukaan bumi.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 27

<sup>7</sup> Tejoyuwono, 2006, *jurnal tentang ilmu tanah dan lingkungan*, Universitas Gadjad Mada, vol.1

Secara umum istilah bumi dapat memiliki arti yang berbeda-beda dalam kehidupan sehari-hari, sehingga dalam penggunaannya perlu diberikan batasan-batasan agar diketahui dalam pengertian apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bumi dapat diartikan sebagai:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada di atasnya
- b. Keadaan bumi di suatu tempat
- c. Permukaan bumi yang memiliki batas
- d. Bahan bumi, bumi sebagai bahan dari sesuatu seperti pasir, batu, dll.

Tanah dalam pengertian hukum dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut John Salindeho, tanah merupakan suatu benda yang bernilai ekonomis menurut pandangan masyarakat Indonesia, sering juga terjadi getaran perdamaian, dan sering menimbulkan hambatan dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>8</sup>

Tanah mempunyai arti hukum, yaitu permukaan tanah dan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu dari permukaan tanah. Bumi adalah lapisan paling atas dari permukaan bumi.<sup>9</sup> Dasar kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Pertanian Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pertanian memungkinkan pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui undang-undang yang berlaku serta kewenangan dan kewajiban yang ada dalam hal harta benda.

---

<sup>8</sup> Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hal. 26

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, 2005, h. 10

## 2. Macam-Macam Hak atas Tanah

Jika mencermati ketentuan Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), maka hak teritorial yang berbeda dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu:

- a. **Hak atas tanah yang bersifat tetap**, yaitu hak atas tanah, yang berlaku selama UUPA berlaku. Berbagai hak atas tanah yang termasuk dalam kelompok ini adalah hak milik, hak komersial, hak guna bangunan, hak guna bangunan, hak guna bangunan, hak tegakan, dan hak untuk memungut hasil hutan.
- b. **Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang**, berarti hak atas tanah yang timbul kemudian dan ditetapkan dengan undang-undang. Dalam pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA bersifat non-restriktif, artinya selain hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, juga dimungkinkan adanya hak atas tanah baru yang diatur secara hukum.
- c. **Hak atas tanah yang bersifat sementara**, yaitu hak atas tanah yang bersifat sementara akan dicabut dalam waktu singkat karena mengandung sifat pemerasan, feodalisme dan tidak sesuai dengan semangat atau asas UUPA. Macam-macam hak atas tanah yang sifatnya terbatas antara lain hak tanggungan (hipotek), hak usaha (Perjanjian Bagi Hasil), hak akomodasi dan sewa tanah.

Hak teritorial sebagai salah satu hak penguasaan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok

Pertanian LRNI Nomor 2043 yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Undang-undang ini lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Pertanian ( UUPA). Tanggal diumumkannya UUPA merupakan tanda lahirnya (pembentukan) Hukum Pertanahan Nasional yang mencabut (dinyatakan tidak dapat diberlakukan) hukum tanah jajahan, yang merupakan dualisme hukum dan tidak menjamin kepastian hukum bagi rakyat Indonesia.<sup>10</sup>

Dari aspek kepemilikan hak atas tanah, hak atas tanah dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:

- a. Hak atas tanah tidak memiliki jangka waktu tertentu. Hak atas tanah tidak mempunyai waktu tertentu, yaitu hak milik
- b. Hak atas tanah mempunyai waktu tertentu. Hak atas tanah untuk jangka waktu tertentu adalah hak untuk berkembang, hak untuk membangun, hak untuk menggunakan privasi, dan hak untuk menyewa bangunan.
- c. Hukum tanah berlaku setiap kali tanah digunakan untuk memenuhi tugasnya. Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk memenuhi tugasnya adalah hak pakai yang dikuasai oleh lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah negara bagian, pemerintah kabupaten/kota. Pemerintah desa, aparat, perusahaan negara, perusahaan daerah, lembaga

---

<sup>10</sup> Urip santoso, *jurnal tentang hak atas tanah yang berasal dari reklamasi pantai*, mimbar hukum volume 27, Nomor 2 juli 2015, Halaman 214-225.

keagamaan, lembaga sosial, perwakilan asing dan perwakilan organisasi internasional.

### 3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran dalam daftar harta benda adalah kepastian hukum, pendaftaran ini berfungsi untuk memenuhi kebutuhan kotamadya dan negara bagian. Dengan melakukan kadaster diharapkan seseorang akan merasa lebih aman dan hak-haknya tidak terganggu. Penjaminan kepastian hukum bagi pemegang hak-hak dasar sangat bergantung pada sistem yang digunakan saat memasuki pendaftaran properti.<sup>11</sup>

Tata cara pencatatan dalam pencatatan harta benda menurut PP nomor 24 Tahun 1997. Pengertian prasasti dalam pencatatan harta benda menurut pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pencatatan harta benda adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan dikeluarkan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur oleh pemerintah, termasuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan data fisik dan hukum.

Pembukuan pertama dalam pencatatan harta benda adalah kegiatan pencatatan harta benda yang dilakukan terhadap obyek pencatatan harta benda berdasarkan Keputusan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Keputusan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 Nomor 9 PP Nomor 24 tahun 1997).

Kegiatan untuk proses awal pendaftaran tanah meliputi:

---

<sup>11</sup> Mulyana Darusman, 2016, *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan Sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah*, ADIL. Jurnal Hukum, hal. 37



a. Pengumpulan dan penolahan data fisik

Kegiatan pengukuran dan pemetaan dilakukan untuk mengumpulkan dan mengolah data fisik.

b. Pembuatan daftar tanah

Tanah yang telah dipetakan atau didaftarkan Nomor pendaftaran pada kartu pendaftaran dimasukkan ke dalam pendaftaran tanah.

c. Pembuatan surat ukur

Kemudian dibuat surat survei untuk keperluan pencatatan hak atas tanah, luas tanah yang telah dipelajari dan dipetakan pada peta kebijakan.<sup>12</sup>

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian sertipikat Hak atas tanah**

Dalam pasal 1 Nomor 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan sertifikat adalah:

“Bukti kelayakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) Huruf C UUPA atas hak atas tanah, hak administrasi, tanah wakaf, hak milik atas satuan tempat tinggal dan hak-hak penyintas yang didaftarkan dalam daftar harta benda yang bersangkutan”

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang berisi data hukum dan data fisik atau masalah rekor tanah sekali pakai (Pasal 1 (19) tahun 1997).

Ali Achmad Chomsah memahami sertifikat sebagai:

---

<sup>12</sup> *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

“Bukti kepemilikan, yang terdiri dari salinan daftar tanah dan dokumen pemeriksaan terikat yang dilampirkan, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Pertanian/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”<sup>13</sup>

Sertifikat diterbitkan untuk persil yang telah tersedia dokumen topografinya atau untuk persil yang telah dilakukan survey desa, sehingga sertipikat tersebut menjadi bukti bahwa keduanya merupakan subjek dan subjek ilmu hukum pertanahan.

Arti dari sertipikat hak atas tanah adalah:

- a. Dalam hukum pertanian, pengertian dokumen pada dasarnya merupakan abstraksi dari daftar umum hak atas tanah dan satu-satunya bukti formal hak atas tanah, yaitu dokumen H. Dokumen merupakan turunan atau salinan dari kadaster dan dokumen pengukuran.
- b. Pendaftaran umum dalam ruang lingkup pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah, direktori nama, direktori pendaftaran tanah dan direktori dokumen pengukuran, yang menempatkan hasil kegiatan inventarisasi desa atau sporadis (pendaftaran properti) di konteks pengabdian masyarakat.

## **2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah**

Fungsi sertipikat hak atas tanah adalah sebagai bukti bahwa tanah tersebut pernah dikuasai oleh negara. Administrasi memberikan bukti kepada orang yang mengelolanya.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Ali Achmad Chomza, 2002 *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hal.122

Ketentuan hukum dan pedoman resmi saat menerbitkan sertifikat ini digunakan terutama untuk:<sup>15</sup>

- a. Mewujudkan keamanan hukum dalam hal hak teritorial, baik oleh perorangan maupun badan hukum.
- b. Memberikan bukti otentik bahwa orang yang namanya tercantum dalam akta itu adalah pemilik hak yang sebenarnya.
- c. Memberikan kepastian tentang masalah dan masalah hak atas tanah dan status hak atas tanah.

Singkat kata, keberadaan akta merupakan bukti kekuatan dari orang yang namanya tercantum dalam akta tersebut pada saat timbul sengketa perdata di pengadilan negeri.

Adanya sertifikat juga akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap perdagangan yang legal seperti barter dan lain-lain; Selain itu, akan menambah nilai penjualan hak milik. Peranan sertipikat begitu penting sehingga kekuatan pembuktiannya memberikan rasa aman kepada pemegang/pemilik dan anggotanya sehingga dikemudian hari para ahli waris tidak mengalami kesulitan dalam arti tidak perlu repot mengurusnya.

---

<sup>14</sup> Prof. Dr. Mhd Yamin Lubis, S.H., MS., CN. dan Abd. Rahim Lubis, SH., M.Kn., 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Ed Rev, Medan: Mandar Maju, hal. 204

<sup>15</sup> Benny Bosu, 1999, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, Condominium)*. Jakarta: Mediatama Saptakarya, hal.16

## C. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat Tanah Ganda

### 1. Pengertian sertipikat ganda

Menurut Ali Achmad Chomzah, sertifikat rangkap diartikan sebagai sertifikat yang menggambarkan harta yang sama. Sebuah properti dengan 2 (dua) atau lebih sertifikat dijelaskan dengan tanggal yang berbeda. Ini umumnya dikenal sebagai sertifikat overlay, yang diamparkan pada semua atau sebagian dari properti.<sup>16</sup>

Akta rangkap adalah apabila suatu barang memiliki 2 hak milik dari 2 orang yang berbeda.<sup>17</sup> Pada dasarnya, setiap properti memiliki posisi unik di belahan bumi. Tidak ada dua persil yang memiliki posisi yang sama. Oleh karena itu, setiap properti yang telah disertifikasi atau terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus dilindungi dari pendaftaran properti yang sama.

Sertifikat tanah ganda adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN karena kesalahan pendataan dalam survei dan pemetaan tanah, di mana sertifikat ganda diterbitkan atas penggunaan tanah secara keseluruhan atau sebagai milik pihak ketiga. Dari segi transendensi akta itu sendiri, akta merupakan bukti hak dasar yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam

---

<sup>16</sup> Ali Ahmad Chomzah, Hukum Pertanahan, 2002, *Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pusataka, Jakarta, hal. 139

<sup>17</sup> Handjo M. Philipus, 1987, *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia (sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya. Penanganan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi Negara)*, Bina ilmu, hal. 12

rangka pelaksanaan kadaster sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>18</sup>

Faktanya, fakta bahwa seseorang atau badan hukum secara fisik menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta membuktikan bahwa mereka memiliki hak atas tanah yang bersangkutan. Adanya surat-surat jual beli tidak serta merta membuktikan bahwa si pembeli benar-benar berhak atas barang yang telah dibelinya. Selanjutnya, tidak ada bukti yang meyakinkan bahwa penjual memiliki hak atas tanah yang telah dijualnya. Dalam konteks ini, perampasan tanah secara ilegal terjadi melalui alat bukti berupa dokumen (sertifikat) yang tidak dapat dijamin kepastian hukumnya.

Dari pengertian di atas dapat dikatakan bahwa akta rangkap adalah akta kepemilikan yang diperoleh secara sah atau tidak sah, yang sewaktu-waktu dapat menimbulkan akibat hukum (sengketa) bagi subjek hukum atau objek hukumnya. Dalam konteks ini, perampasan tanah secara ilegal terjadi melalui alat bukti berupa dokumen (sertifikat) yang tidak dapat dijamin kepastian hukumnya. Sertifikasi ganda ini terjadi karena sertifikasi tidak ditampilkan di peta kadaster atau di peta wilayah. Jika peta kadaster atau peta situasi dibuat di setiap kantor negara dan / atau peta situasi digambar / sertifikat survei dibuat di peta, kemungkinan duplikat sertifikat sangat rendah.

---

<sup>18</sup> Ali Ahmad Chomazah, 2007, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seringkup Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hal 57

Membahas pengertian sertipikat di atas yang mendasari terjadinya sertipikat ganda adalah akibat kesalahan pencatatan dalam pengukuran dan pemetaan oleh pejabat, Sugiarto mengatakan, kantor negara menerbitkan sertipikat ganda lebih dari satu dalam satu waktu. tumpang tindih lebih dari satu lahan pertanian Memimpin hak penguasaan lahan.<sup>19</sup>

## 2. Penyebab sertipikat ganda

Tanah kini telah merambah permasalahan sosial yang kompleks dan membutuhkan solusi dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan isi sengketa pertanahan bukan lagi hanya persoalan pengelolaan pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tetapi kompleksitas pertanahan telah merambah ranah politik, sosial, budaya, dan berkaitan dengan isu nasionalisme. dan hak asasi manusia.

Kurangnya transparansi tentang kepemilikan dan kepemilikan tanah karena terbatasnya data dan informasi tentang kepemilikan dan kepemilikan tanah, serta kurangnya transparansi informasi yang tersedia di masyarakat, merupakan salah satu penyebab sengketa tanah. Hal ini menyebabkan pemusatan tanah dan pemilik di pedesaan atau jumlah bidang tanah di perkotaan hanya terjadi di sebagian kecil kotamadya, sementara hak milik tampaknya masih memiliki kecenderungan untuk mengakses permintaan yang jauh melebihi permintaan di daerah. sisi pasokan, meskipun proyek-proyek perencanaan tata ruang seperti Prona

---

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafitti, Jakarta Timur, hal. 96

dan Proyek Penghargaan telah melampaui tujuan dengan relatif berhasil.<sup>20</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Mengenai Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

##### **1. Sejarah BPN**

Pada era 1960-an, sejak Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA) berlaku, Badan Pertanahan Nasional telah mengalami beberapa kali perubahan kendali, dalam hal ini kelembagaan, permasalahan tersebut tentu saja mempengaruhi proses pengambilan keputusan politik.<sup>21</sup> Jika suatu pedoman diproses dan diikuti oleh Susunan Kepengurusan Pusat di Kementerian Pertanian, tetapi hanya oleh Dirjen Pertanian Kementerian Dalam Negeri.

Selain itu, struktur kelembagaan Badan Pertanahan Nasional diubah dalam waktu yang sangat singkat.<sup>22</sup> Untuk perubahannya, lihat sejarah kelembagaan Badan Pertanahan Nasional di bawah ini:

##### **a. Tahun 1960-1970**

##### **1) Tahun 1960**

Pada awal disahkannya UUPA. Segala bentuk peraturan pertanahan, termasuk peraturan negara, tetap dikeluarkan oleh Presiden dan Menteri Kehakiman. Kebijakan ini diambil oleh pemerintah karena Indonesia saat itu masih dalam masa transisi.

---

<sup>20</sup> Eko Yulian Isnur, 2012, *Tatacara Cara Mengurus Segala Surat Rumah Dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hal. 9

<sup>21</sup> Hardian Hasan, *Analisis Penyelesaian Sertifikat Ganda di Kota Makassar (Studi Kasus Sertifikat Ganda No.26/2014/PTUN.MKS), Sripsi Proram Studi Ilmu Pemerintah Fakultas ilmu Sosial dan Politik Universitas Hasanudin Makassar. hal.78-90*

<sup>22</sup> Tim Fokusmedia, 2012, *Badan Pertanahan Nasional*, Fokus media, Bandung. hal. 15

## 2) Tahun 1965

Pada tahun 1965 Agraria berpisah dan menjadi lembaga tersendiri di bawah naungan Menteri Pertanian, dan pada saat itu Menteri Pertanian digantikan oleh R. Hermanes S.H.

## 3) Tahun 1968

Pada tahun 1968 terjadi perubahan kelembagaan. Saat itu ia bergabung dengan Departemen Dalam Negeri dengan nama Direktorat Jenderal Agraria.<sup>23</sup>

### b. Tahun 1988-1990

Selama ini seseorang mengalami perubahan lagi. Badan yang bertanggung jawab di bidang pertanian itu dipisahkan dari Kementerian Dalam Negeri dan diubah menjadi badan non-departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional, yang kemudian digantikan oleh Ir Soni Harsono dengan catur negaranya. Kemudian terjadi perubahan yang signifikan, karena merupakan awal dari terbentuknya Badan Pertanahan Nasional.

### c. Tahun 1990-sekarang

#### 1) Tahun 1990

Selama ini, ia kembali pindah ke Kementerian Negara Pertanian atau Kantor Pertanahan Nasional yang masih dipimpin oleh Ir Soni Harsono. Pada saat itu, otoritas pertanahan nasional harus mencakup kewenangan dan tanggung jawab tambahan.

---

<sup>23</sup>Arie Sukanti, 2008, *kewenangan Pemerintah dibidang Pertanahan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. hal. 21.



2) Tahun 1998

Tahun ini masih menggunakan format yang sama dengan nama Menteri Negara Pertanian atau Badan Pertanahan Nasional, perubahan yang dilakukan hanya pada pengangkatan pimpinan yaitu Ir Soni Harsono akan diganti Hasan Basri Durin.

d. Tahun 2002-2006

Tahun 2002 lalu menjadi saksi perubahan yang sangat penting. Saat itu Badan Pertanahan Nasional menjadi badan negara, kedudukannya sejajar dengan Kementerian. Pada awal terbentuknya BPN RI di bawah arahan Prof. Lutfi I Nasoetion MSc.Ph.D.

e. Tahun 2006-2016

Dari tahun 2006 hingga 2012, BPN RI diasuh oleh Joyo Winoto, Ph.D. Dengan 11 agenda kebijakan dalam kurun waktu lima tahun, tidak ada perubahan kelembagaan sehingga dibiarkan dalam format lama.

f. Tahun 2012-2014

Pada 14 Juni 2012, Enderman Supandji dilantik sebagai Badan Pertahanan Negara Republik Indonesia (BPN RI), menggantikan Joyo Winoto.

g. Tahun 2014-sekarang

Atas perintah Joko Widodo, dibentuk kementerian baru bernama Kementerian Pertanian dan Tata Ruang RI, sehingga Badan Pertanahan Nasional berada di bawah Kementerian Pertanian dan Tata Ruang sejak

27 Oktober 2014. Jabatan Kepala BPN adalah dijabat oleh Menteri Agraria dan Perencanaan Wilayah yang dijabat oleh Sofian Djalil.<sup>24</sup>

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non-administrasi di Indonesia, yang memiliki tugas melaksanakan tugas pemerintah di negara itu sesuai dengan ketentuan ketentuan.<sup>25</sup>

## 2. Kedudukan BPN

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang bertugas menyelenggarakan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN pada Pasal 1, yang menjelaskan kedudukan BPN, yaitu:

- 1) Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nondepartemen yang melapor dan bertanggung jawab kepada presiden.
- 2) Badan pertanahan nasional dipimpin oleh kepala.

Tugas BPN adalah menyelenggarakan fungsi negara di bidang pertanahan pada tingkat nasional, daerah, dan sektoral. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi-fungsi berikut dalam arti BPN:

- a. Perumusan kebijakan pertanahan nasional
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan

---

<sup>24</sup> *Ibid.* hal. 65

<sup>25</sup> Anonim, "Badan Pertanahan Nasional", [https://id.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional](https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional), diunduh pada hari Rabu, 15 November 2020

- d. Saran dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan luas tanah
- e. Pelaksanaan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang tanah
- f. Pelaksanaan pendaftaran hak milik untuk menjamin keamanan hukum
- g. Pengaturan dan penetapan hak teritorial
- h. Pelaksanaan tata guna tanah, reforma agraria dan penataan kawasan khusus
- i. Penyiapan administrasi pertanahan yang diselenggarakan oleh negara/dikuasai oleh daerah dan/atau milik negara/daerah, bekerja sama dengan Kementerian Keuangan
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan tanah
- k. Kerjasama dengan lembaga lain
- l. Pelaksanaan dan pelaksanaan kebijakan, rencana dan program di bidang pertanahan
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan
- n. Evaluasi dan penanganan masalah, sengketa, kasus dan konflik lahan
- o. Evaluasi dan pengembangan hukum pertanahan
- p. Penelitian dan pengembangan bidang pertanahan
- q. Pelatihan dan peningkatan sumber daya manusia bidang pertanahan
- r. Pengelolaan data dan informasi bidang pertanahan
- s. Pengembangan fungsional kelembagaan yang terkait dengan bidang pertanahan

- t. Pembatalan dan pemutusan hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan<sup>26</sup>

### 3. Kewenangan BPN

Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 (1) Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga nonkementerian yang bertanggung jawab dan bertanggung jawab kepada Presiden. Selanjutnya pada ayat 2 pasal yang sama ditetapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang direktur. Hal ini sejalan dengan pasal 6 ayat 1 PP tentang daftar harta benda, yang menurutnya kepala daftar harta benda bertanggung jawab untuk melaksanakan pendaftaran dalam daftar harta benda. Kecuali untuk kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain.

Untuk melaksanakan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Nasional di bidang yang disebut terakhir, Kantor Wilayah Kantor Pertanahan di provinsi dan kantor pertanahan pemerintah atau kota di wilayah kabupaten/kota, Kepala Kantor Negara berada di bawahnya. kepada dan bertanggung jawab atas masalah tanah, oleh Kepala Kantor Wilayah

---

<sup>26</sup>Tugas Dan Fungsi BPN, melalui <http://www.pengurusantanah.net>. Diakses tanggal 12 November 2020

Kantor Negara untuk masalah tanah. Kantor negara dipimpin oleh seorang bos yang merupakan pejabat.

Untuk melaksanakan ketentuan di atas, kepala kantor negara berwenang untuk mendaftarkan hak dan mengeluarkan perintah pemberian hak atas tanah atas permintaan orang perseorangan atau badan hukum. Sebagian kewenangan pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada kantor pertanahan atau kantor pertanahan kabupaten atau kota pada saat pelaksanaan tugas-tugas yang ada.

Sumber kewenangan Kementerian Pertanian dan Tata Ruang/BPN merupakan sumber kewenangan alokasi. Tampaknya kewenangan yang diperoleh dengan imputasi benar-benar berasal dari undang-undang. Dengan kata lain, instansi pemerintah memiliki kewenangan langsung sebagai redaktur pasal-pasal tertentu dari suatu undang-undang. Dengan pemberian kuasa, penerima kuasa dapat membuat suatu kuasa baru atau memperluas kuasa yang telah ada, sehingga tanggung jawab internal dan eksternal atas pelaksanaan kuasa tersebut sepenuhnya dibebankan kepada penerima Kuasa.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus pertanahan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif berupa penelitian dengan menggunakan metodologi atau pendekatan studi kasus. Metode ini bertujuan untuk memahami atau memahami fenomena hukum yang diteliti dengan menitikberatkan pada pemahaman masalah. Masalah dianalisis berdasarkan dasar hukum, undang-undang dan laporan. Dan penelitian ini merupakan penelitian yang sudah memiliki data terlebih dahulu.

#### **B. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif, sehingga pendekatan normatif lebih mudah diselesaikan apabila menyangkut fakta di lapangan, variabel yang diteliti dalam penelitian ini adalah analisis tinjauan hukum terhadap putusan perkara. No.05/G/2014/PTUN.MTR TENTANG SERTIPIKAN GANDA.

#### **C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Penelitian ini bersifat kualitatif. Pengambilan sampel dilakukan menurut prinsip random sampling, sehingga setiap kasus sertifikat rangkap mempunyai peluang yang sama untuk terpilih sebagai sampel. Tidak semua kasus diperiksa, tetapi hanya satu kasus yang memiliki keabsahan hukum tetap yang diambil sebagai sampel, yaitu putusan No.

05/G/2014/PTUN.MTR, yang selanjutnya akan diperiksa secara detail untuk proses penutupan.

## 1. Jenis Bahan Hukum

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang berhubungan langsung dengan masalah yang sedang dianalisis. Materi hukum ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan tinjauan hukum penagihan untuk beberapa sertifikat, antara lain:

- a) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c) Peraturan Presiden Republik Indonesia No.85 Tahun 2012 Tentang Badan Pertanahan
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus pertanahan.

### b. Bahan Hukum sekunder

Yaitu data-data yang diterima dari peneliti, yang sebelumnya diolah oleh orang lain, yang melengkapi bahan hukum primer. Data sekunder meliputi, namun tidak terbatas pada, dokumen resmi, buku, hasil penelitian berupa laporan, jurnal, artikel, dan karya tulis lainnya untuk verifikasi legalitas referensi duplikat.

c. **Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum tambahan dan juga berfungsi untuk memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang tidak berkaitan langsung dengan pokok bahasan tetapi diperlukan untuk mendukung keutuhan dan kejelasan bahan hukum primer dan sekunder tersebut, seperti kamus, bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia.

**2. Sumber Bahan Hukum**

Untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan untuk mendukung penelitian hukum normatif, penulis menggunakan sumber bahan hukum melalui penelitian kepustakaan dan menggunakan penelitian terkait peraturan perundang-undangan, buku-buku yang relevan dengan judul, dan artikel yang diterbitkan dengan memanfaatkan teori-teori yang digunakan dalam dukungan penelitian itu.

**D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum**

Alat yang digunakan untuk pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi dilakukan langsung di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bima.
2. Wawancara (interview) sebaiknya melakukan wawancara langsung dengan informan yaitu kepala bagian sengketa yang menangani kasus sertifikat ganda hak atas tanah.



3. Studi kepustakaan dengan menelaah kepustakaan jurnal dan hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian.
4. Penelaahan dokumen, yaitu melalui penelaahan terhadap berbagai dokumen resmi kelembagaan berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, proses peradilan dan lain-lain yang berkaitan dengan penyidikan

#### **E. Analisa Bahan Hukum**

Data yang semula dikumpulkan dan dijelaskan kemudian dianalisis dengan menggunakan metode normatif yang menghasilkan analisis data deskriptif yang menggambarkan peristiwa yang diteliti. Metode normatif digunakan karena penulis hanya menyelidiki dengan mengungkapkan bagaimana sengketa atas rangkap akta hak atas tanah dapat diselesaikan. Penulis melakukan analisis berdasarkan kasus yang diterima dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bima.

