

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara terluas di dunia dengan dataran dan lautan di dalamnya. Dengan banyaknya kepulauan di Indonesia menjadikan tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang diberi oleh Tuhan Yang Maha Esa. Tanah juga merupakan menjadi salah satu sumber mata pencaharian utama di Indonesia. Dengan besarnya tanah yang ada di Indonesia ini menjadikan tanah menimbulkan persoalan dan perlu ditata dan dibuatkan perencanaan penataan dengan kehati-hatian dan penuh kearifan.

Tanah merupakan unsur utama bagi suatu negara. Khususnya bagi Indonesia yang dimana merupakan suatu negara agraris ataupun negara kepulauan, tanah memiliki kedudukan yang sangat penting khususnya dalam rangka menyelenggarakan hidup dan kehidupan manusia di dalamnya. Disisi lain, bagi negara dan pembangunannya, tanah menjadi suatu modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara khususnya dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia dan untuk mewujudkan sebesar besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 33 Ayat (3) dalam Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan, bahwa bumi, air dan kekayaan yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara, dan hendaknya negara menggunakan apapun yang ada di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi, air dan kekayaan alam tersebut dan mengatur ketentuan hukum terkait penggunaan, peruntukan, dan pemeliharannya sehingga campur tangan negara melalui instansi atau aparat yang berkompeten di bidangnya dalam hal ini terkait pertanahan merupakan suatu hal yang mutlak.

¹ Indonesia (a) *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3)*

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas dan bahan-bahan dari bumi. Pengertian tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.²

Di Indonesia peraturan yang membahas mengenai tanah dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian diikuti dengan dibuatnya peraturan perundang-undangan lainnya sebagai penjabaran dan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria tersebut. Salah satunya yaitu seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Di Indonesia masih banyak dijumpai tanah yang belum terdaftar resmi di Kantor Pertanahan setempat. Hal seperti ini sangat beresiko menimbulkan sengketa dari pihak lainnya. Sebagai contoh seperti pengambilan hak atas tanah yang status tanah tersebut belum terdaftar. Mengapa hal tersebut dapat terjadi, karena pemilik tanah tersebut tidak memiliki hak atas tanah yang kuat terhadap tanah yang dikuasainya. Oleh karena itu diperlukan adanya pendaftaran tanah agar tanah yang dikuasai oleh pihak tertentu tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 1 ayat (1).

Dapat dikatakan bahwa pendaftaran Hak Milik Atas Tanah merupakan suatu hal yang mutlak dilakukan. Bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya maupun pembebanan terhadap Hak Milik juga wajib didaftarkan. Sehubungan dengan pendaftaran tanah ini, perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan

² R.I., *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang "Pendaftaran Tanah"*, Bab 1, Pasal 1 ayat 2.

adalah *registration of deed*. Dengan *registration of deed* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah (hak kebendaan atas tanah, termasuk di dalamnya eigendom hak milik sebagai mana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)³

Salah satu alat bukti hak atas tanah adalah sertifikat, sertifikat merupakan suatu bukti yang kuat dan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.

Sengketa pertanahan merupakan gejala yang sama sekali tidak dapat diabaikan dan harus diselesaikan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun sekalipun peraturan mengenai pendaftaran tanah sudah berlaku namun dalam prakteknya tetap banyak sengketa atas tanah. Dalam kenyataannya sekarang ini tidak jarang telah terbitnya 2 (dua) atau lebih sertifikat di atas sebidang tanah yang sama yang dikenal sebagai tumpang tindih sertifikat atau sertifikat ganda dan membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang atas tanah dan menimbulkan sengketa antara para pemegang hak atas tanah tersebut.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah No.

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, ed. 1, cet. 8, (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 85

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).⁴

Dalam praktek jual beli tanah di Indonesia, masih banyak orang yang memiliki itikad baik kemudian tertipu dalam proses jual beli tanah yang ternyata tanah tersebut memiliki dua sertifikat bahkan lebih. Tentunya hal seperti ini sangat merugikan karena dapat menyebabkan kepastian hukum yang semakin tidak pasti oleh karena dia membeli dengan itikad baik dan akan merugikan kegiatan jual beli tanah kedepannya.

Terbitnya dua sertifikat atas tanah sebidang tanah dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum, mengingat sertifikat memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah maupun hak tanggungan, dan sedangkan pemilik asli tanah dengan sertifikat ganda tersebut juga perlu diberikan jaminan hukum serta perlindungan hukum.⁵ Dengan munculnya kasus-kasus tanah bersertifikat ganda ini tentunya menimbulkan rasa khawatir terhadap seseorang yang ingin membeli tanah namun ternyata sertifikatnya ganda. Persoalan ini menjadi menarik apabila dikaitkan dengan itikad baik seseorang secara hukum yang diatur dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Itikad baik dalam hal ini dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

Dari beberapa kasus mengenai sengketa tanah bersertifikat ganda yang ada salah satu contohnya yaitu kasus penerbitan sertifikat ganda yang berlokasi di Banjarbaru antara Harry Jansjah Limantara sebagai Penggugat melawan Biantoro Sudargo sebagai Tergugat I, PT. Puji Surya Indah sebagai Tergugat II dan Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru sebagai Tergugat III. Dimana pada awalnya Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 4.593M² yang berlokasi di jalan jurusan pelaihari, kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan. Yang diperoleh penggugat melalui jual beli dengan saudara Mansyah dengan bukti Akta Jual Beli. Setelah Penggugat membeli objek tanah tersebut

⁴ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, cet. 2, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2014), hal. 79.

⁵ Agus Salim, *Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda* "ADIL: Jurnal Hukum, Vol. 2, No. 2, 2019, hal. 177

kemudian objek tanah tersebut dibiarkan dalam keadaan kosong namun bukan ditelantarkan dan tidak digunakan oleh siapapun. Namun pihak Penggugat mempekerjakan beberapa orang untuk menjaga objek tanah tersebut dalam kurun waktu sejak 1998 sampai 2003. Namun tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata objek tanah tersebut secara diam-diam telah diambil alih kepemilikannya dan memohon sertifikat baru Hak Milik Atas nama Biantoro Sudargo (Tergugat I) yang dibantu oleh Tergugat III dimana perbuatan tersebut dilakukan dengan cara diam-diam memohonkan balik atas Namanya sendiri dengan memberikan keterangan palsu dan/atau keadaan palsu dengan membuat sebab perubahan dan tentu saja Penggugat sangat keberatan terhadap hal tersebut. Kemudian Penggugat mengajukan gugatannya pada tingkat Pengadilan Negeri Kota Banjarbaru, namun gugatannya tersebut ditolak seluruhnya. Kemudian Penggugat mengajukan Banding atas putusannya tersebut yang menghasilkan dikabulkannya permohonan banding sebagian, menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang Sah, menyatakan para Tergugat telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Selanjutnya pada tahap Kasasi menghasilkan ditolaknya permohonan kasasi dari Para Pemohon dan menghukum para Pemohon Kasasi membayar biaya perkara. Dan terakhir pada tingkat Peninjauan Kembali, ditolaknya permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali.

Menurut ajaran Agama Islam mengambil hak yang bukan miliknya adalah sebuah larangan yang dimana dalam topik ini menyerobot tanah milik orang lain. seperti hadist berikut :

وَقَالَ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: مَنْ أَخَذَ مِنَ الْأَرْضِ شِبْرًا بغيرِ حَقِّهِ خُسِفَ بِهِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ.

Rasulullah ﷺ bersabda, “Barangsiapa mengambil sejengkal tanah bumi yang bukan haknya, niscaya ditenggelamkan ia pada hari kiamat sampai ke dalam tujuh lapis bumi.” (HR Bukhari).

Dan dalam surat Al Baqarah ayat 188 sebagai berikut :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ □

Artinya “Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”.⁶

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis sangat tertarik untuk menulis tentang Tanah Bersertifikat Ganda. Untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman yang lebih lanjut mengenai hal tersebut, maka penulis memilih judul : **“Analisis Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021).”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap kasus tanah bersertifikat ganda?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam kasus tanah bersertifikat ganda berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021?
3. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penerbitan tanah bersertifikat ganda?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk menganalisis penyelesaian sengketa terhadap kasus tanah bersertifikat ganda.
 - b. Untuk menganalisis pertimbangan Hakim dalam kasus tanah bersertifikat ganda berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021.
 - c. Untuk menganalisis tinjauan hukum islam terhadap penerbitan tanah bersertifikat ganda.

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Kementrian Agama RI, 2019

2. Manfaat Penelitian

Setiap penulisan penelitian diharapkan memiliki manfaat bagi masyarakat luas, adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi refrensi informasi dan perbendaharaan keilmuan dan diharapkan dapat memberikan pemahaman tambahan bagi kalangan akademisi pada khususnya dalam bidang sengketa tanah bersertifikat ganda.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan atau tambahan pengetahuan masyarakat dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Untuk itu penulis menjadikan kerangka konseptual sebagai pedoman operasional dalam pengumpulan pengolahan analisis, dan konstruksi data. Kerangka konseptual yang akan penulis bahas selanjutnya terdiri dari :

1. Tanah adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air.⁷
2. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.⁸
3. Sengketa Tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau Lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis⁹

⁷ Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 Ayat (1)*.

⁸ Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 Ayat (1)*

⁹ Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 3 Tahun 2011*

4. Sertifikat Tanah adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.¹⁰
5. Sertifikat Ganda adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan bisa terbitnya ini akibat adanya kesalahan pendataan pada tingkat awal.¹¹
6. Sertifikat Pengganti adalah perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.¹²

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang meneliti bahan Pustaka atau data sekunder atau menelaah terhadap kasus yang telah menjadi putusan pengadilan dan berkekuatan hukum tetap.¹³ Atau seperti Peraturan Perundang-Undangan, putusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para ahli.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan segala peraturan terkait dokumentasi. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer yaitu terdiri dari bahan yang mengikat, yaitu berbentuk aturan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

¹⁰ Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1)*.

¹¹ Mudakir Iskandar Syah, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*, Jurnal Ilmiah Hukum DIRgantara, Vol. 4 No.2, Maret 2014, Hal. 49

¹² Samun Ismaya, *Penyelesaian Kasus Pertanahan*, ed.1, cet.1, (Yogyakarta: Suluh Media, 2019), hal. 73

¹³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Nusa Tenggara Barat: Mataram University Press, 2020), hal. 57

Tahun 1945, Pasal 570 KUHPerdara tentang Hak Milik, Undang-Undang No.5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer yang terdiri buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dari hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang menjelaskan petunjuk-petunjuk terhadap Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder. Sebagai contohnya seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain

3. Teknik Pengumpulan Data

Data yang akan diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi dokumen atau bahan Pustaka. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.

4. Analisa dan Penyajian Data

Analisa data yang akan digunakan adalah kualitatif, data yang terkumpul kemudian dianalisis dan disajikan dalam bentuk kalimat teks untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

F. Sistematika Penulisan

Adapun untuk mempermudah dalam proses pemahaman hasil penelitian, penulis akan membagi beberapa Bab yang beberapa diantaranya terdiri dari Sub Bab dengan sistematika sebagai berikut :

1. BAB I merupakan pendahuluan yang mengemukakan latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan dan manfaat, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan
2. BAB II merupakan penguraian dari tinjauan umum
3. BAB III merupakan penguraian tentang pembahasan dan jawaban atas pertanyaan-pernyataan yang disebutkan dalam BAB I dalam rumusan masalah

4. BAB IV merupakan bab yang merupakan pembahasan mengenai pandangan islam
5. BAB V merupakan bab penutup, yang berisi kesimpulan dan saran yang mencakup ringkasan dari seluruh bab.