

**KAJIAN HUKUM TERKAIT PENYELESAIAN TERBITNYA SERTIPIKAT  
TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK YANG MENGUASAI TANAH**

**Kartika Cahyaningtyas, Muh. Isra Bil Ali**  
ITB AAS Indonesia, Sukoharjo, Indonesia  
adv.cahya@gmail.com, israbil94@gmail.com

Artikel :

Naskah dikirim : 13 September 2023  
Naskah diterima : 13 September 2023  
Naskah diterbitkan : 11 Desember 2023

**Abstract**

*This research examines and analyzes the resolution of cases related to the issuance of certificates without the knowledge of the party controlling the land because certificates can provide a guarantee of legal certainty. Legal certainty is included in legal protection so that it is not treated arbitrarily, which means that someone will be able to obtain something that is expected in certain circumstances, other things that are obtained with the aim of order in society. The method used is normative research with a problem approach, namely statutory and case approaches. The results of the research are that litigation is needed to resolve this because Indonesia adheres to a negative publication system with a positive tendency where the state guarantees the registration of a certificate but can still be sued if the data guaranteed by the state is not correct. Legal measures taken through the courts include the Administrative Court or District Court. This is because the person who registers the land does not control the land and without permission from the person who controls the land, this results in losses for those who control the land.*

*Keywords: Land Registration, Legal Certainty, Legal Remedies*

**A. PENDAHULUAN**

**LATARBELAKANG**

Perkembangan masyarakat yang terus dinamis pada pembangunan dan tuntutan zaman berakibat kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan tanah semakin kompleks. Oleh sebab itu, adanya penertiban guna tidak membuat semakin rumit. Kondisi masyarakat juga hingga saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat agar dapat melangsungkan asas dan tata kehidupan. Salah satu upaya untuk adanya penertiban tersebut dengan cara pendaftaran tanah, yang ketentuan

pendaftaran tanah untuk pertama kali tercantum pada Pasal 1 Angka 9 PP No. 24 Tahun 1997. Akan tetapi terkait dasar hukum pada pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia pada Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sering dikenal dengan UUPA.

Simbol untuk hukum modern adalah kepastian hukum setiap orang akan melihat fungsi hukum modern sebagai yang menghasilkan kepastian hukum. Pada masyarakat yang awam dan masyarakat modern sangat membutuhkan adanya kepastian dalam berbagai interaksi antara para anggotanya. Kepastian hukum atau *Rechtssicherheit* *Security*, *Rechtssicherheit* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan dan menjadi publik<sup>1</sup>. Kepastian hukum itu adalah *Sircherkeit des Rechts Selbst* (kepastian tentang hukum itu sendiri), ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu<sup>2</sup>:

1. Bahwa hukum itu positif artinya bahwa ia adalah peraturan perundang;
2. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”;
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan;
4. Hukum positif itu boleh sering berubah-ubah.

Pada sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, tetapi tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif murni<sup>3</sup>. Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistem publikasinya yang tetap menggunakan sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, tidak menganut asas negatif semata dan bukan pula positif murni, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti

---

<sup>1</sup>Eka Puji Setyarini, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Brawijaya Law Student Journal 2014, hlm 14

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> *Ibid.*

hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2)<sup>4</sup>.

Langkah yang berupa pendaftaran tanah, maka pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang sering dilaksanakan di Indonesia adalah pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis sangat jarang dilaksanakan karena memerlukan rencana kerja jangka panjang dan tahunan. Padahal untuk meningkatkan jumlah tanah yang bersertifikat pendaftaran tanah sistematis merupakan cara yang tepat. Dengan kepemilikan sertifikat atas bidang tanahnya maka atas bidang tanahnya akan diperoleh kepastian hukum, sertifikat memberi rasa aman, sertifikat dapat dijamin, tanah bersertifikat mudah dijual, harga tanah akan meningkat.

Pentingnya pendaftaran tanah tersebut membuat masyarakat harus jeli untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional setempat. Namun, ada pihak yang melakukan pendaftaran tanah padahal pihak tersebut tidak menguasai tanah. Pihak yang telah menguasai tanah tersebut telah bertahun-tahun merawat dan memelihara tanah tersebut. Pihak tersebut juga mempunyai dokumen yang secara tertulis terkait asal mula tanah yang telah dikuasai. Hanya saja, minimnya wawasan terkait pentingnya pendaftaran tanah tersebut, sehingga oleh pihak yang lain dilakukannya pendaftaran tanah tersebut.

Pada kasus seperti itu, tentu saja ada pihak yang merasa dirugikan khususnya yang telah menguasai tanah tersebut. Pihak yang merasa dirugikan akan melakukan suatu perlawanan agar mendapatkan hak yang sebenarnya menjadi miliknya. Berdasarkan Pasal 1 Ayat 3 UUD 1945 menyebutkan bahwa Indonesia adalah Negara Hukum, maka langkah yang ditempuh oleh pihak yang dirugikan dengan jalur hukum. Maka, penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul **"KAJIAN HUKUM TERKAIT PENYELESAIAN TERBITNYA SERTIPIKAT TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK YANG MENGUASAI TANAH"**. Berdasarkan isu yang telah di paparkan, maka dapat ditarik permasalahan yang

---

<sup>4</sup>Arivan Amir, *Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Uupa Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Volume 8 Nomor 1 Mei 2019, hlm 54

berupa : Bagaimana penyelesaian hukum terkait terbitnya sertifikat yang selama ini dikuasai oleh pihak lain?

## **B. METODOLOGI**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah Normatif atau Yuridis-Normatif, sehubungan dengan tipe penelitiannya yuridis normatif maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan hukum yang berlaku di Indonesia (hukum positif) yang biasanya menggunakan atau berdasarkan pada sumber data yang berupa pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun kemudian dikaji dan ditarik kesimpulan mengenai hubungan dengan masalah yang diteliti. Pendekatan masalah yaitu secara perundang-undangan serta kasus yang berupa adanya terbit sertifikat tanpa sepengetahuan yang menguasai tanah.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada era sekarang, tidak dimungkinkan bahwa pihak yang menguasai tanah belum tentu yang namanya yang tercantum dalam sertifikat. Hal itu dapat terjadi karena ada pihak-pihak yang memanfaatkan adanya tanah yang belum bersertifikat untuk kepentingan pribadinya. Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tercantum bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan lain juga dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 - 104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 2 Ayat (2) terkait kewenangan Pemerintah dalam mengatur bidang pertahanan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah terkait kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Dapat diartikan lain bahwa hubungan

antara subyek yaitu manusia/badan hukum dengan objek yaitu berupa tanah melahirkan status hukum *atau land tenure system*<sup>5</sup>.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjuk untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah<sup>6</sup>. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual<sup>7</sup>. Tanah dapat dijadikan tempat membangun bangunan, membuka perkebunan, pertanian, perikanan dan aktivitas lainnya<sup>8</sup>. Tanah merupakan objek yang sangat mudah terkena sengketa, baik itu sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan ada sengketa yang melibatkan pemerintah, maka pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dioptimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemilik hak atas tanah<sup>9</sup>. Bentuk perlindungan Hukum terkait tentang hak atas tanah adalah sertifikat atau hak milik atas tanah yang dimiliki<sup>10</sup>. Manusia berlomba-lomba dalam menguasai tanah seiring dengan semakin bernilainya tanah secara ekonomis<sup>11</sup>.

Arti penting pada pendaftaran tanah untuk masyarakat terkait mendapatkan kepastian hukum. Kepastian hukum tersebut termasuk dalam perlindungan hukum agar

---

<sup>5</sup>Fadhilla Aditia Putri, Ngadino, Irma Cahyaningtyas, *Status Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Di Atas Kawasan Hutan (Studi Putusan 50/G/2014/Ptun.Smg)*, Jurnal NOTARIUS, Volume 14 Nomor 2 (2021), hlm 808

<sup>6</sup>Tamami Dirga Jeis, Alpi Sahari, Ahmad Fauzi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)*, JURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum Volume 2 Nomor 1, Februari 2021, hlm 66

<sup>7</sup>Tiomarida Sinaga, Sri Kistiyah, Akur Nurasa, *Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan*, Jurnal Tunas Agraria Volume 2 Nomor 1 Januari 2019, hlm 196

<sup>8</sup>Abdul Muthallib, *Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti dalam Mencapai Kepastian Hukum*, JURISPRUDENSI: Jurnal Ilmu Syariah Volume 12 Edisi 1 Tahun 2020, hlm 22-23

<sup>9</sup>Salman Alfariis, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*. Jurnal Ekonomi Hukum & Humaniora Volume : 1 Nomor: 1 (Januari 2022), hlm 2

<sup>10</sup>Agus Salim, *Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda*, Jurnal USM Law Review Volume 2 Nomor 2 Tahun 2019, hlm 176

<sup>11</sup>H. Arifin Bur dan Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review Volume 01, Nomor 02, Oktober 2017, hlm 128

tidak diperlakukan sewenang-wenang yang mempunyai arti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, hal lain yang didapatkan dengan tujuan ketertiban pada masyarakat. Dalam Kepastian Hukum yang di jelaskan oleh filsafat terdahulu Gustav Radbruch mengatakan bahwa termuat dua varian dalam menyajikan makna kepastian hukum yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum bermakna atau dari hukum<sup>12</sup>.

Sedangkan pentingnya pendaftaran tanah bagi pemerintah informasi kepada Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Informasi ini terkait dengan besaran pajak setiap bidang tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya. Hal lain juga tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah tergantung kepada sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh suatu negara<sup>13</sup>. Di dalam pendaftaran atas bidang tanah ada dua sistem publikasi yang dikenal yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif<sup>14</sup>. Meskipun begitu, Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan bisa saja dibatalkan karena adanya bukti terdahulu yang mengemukakan pemilik asli tanah tersebut, dikarenakan sistem pendaftaran di Indonesia dikenal sistem pendaftaran negatif yang mengandung unsur positif yang membuat Negara tidak menjamin bahwa Sertifikat tersebut benar<sup>15</sup>. Penerbitan sertipikat hak atas tanah didasari proses pemberian hak atas tanah negara atau penetapan hak atas tanah berdasarkan konversi bekas hak barat dan hak adat dalam suatu Surat Keputusan oleh Pejabat yang berwenang<sup>16</sup>.

---

<sup>12</sup>Nabilah Qisthi Mulia dan Elfrida Ratnawati, *Problematika Hukum Atas Kepemilikan Tanah terhadap Tumpang Tindih Penguasaan Tanah*, *Gorontalo Law Review* Volume 6 Nomor 2 Oktober 2023, hlm 321

<sup>13</sup>Desi Apriana dan Arifin Bur, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, *Jurnal Bina Mulia Hukum* Volume 5 Nomor 2, Maret 2021, hlm 222

<sup>14</sup>Putu Astika Yasa dan I Nyoman Bagiastra, *Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah terkait Berlakunya Sistem Publikasi Negatif di Indonesia*, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* Volume 10 Nomor 4 Desember 2021, hlm 829

<sup>15</sup>Sendy Salsabila Saifuddin dan Yulia Qamariyanti, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama*, *Notary Law Journal* Vol 1 Issue 1 January 2022, hlm 33

<sup>16</sup>Alfonsa, Dian Aries Mujiburohmanb, Sutaryono, *Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi*, *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau: Volume 10 Nomor 2 Agustus (2021)*, hlm 279

Apabila muncul sengketa tanah, maka jelas merugikan pihak-pihak khususnya yang sedang bersengketa. Keresahan diartikan timbulnya sengketa tanah yang sangat merugikan bagi pihak-pihak yang bersengketa. Sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah yang diperoleh tanpa hak dengan menguasai tanah yang kepemilikan atas tanah tersebut telah dimiliki oleh orang lain saat ini banyak ditemui<sup>17</sup>.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa /kelurahan<sup>18</sup>. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau massal<sup>19</sup>. Pendaftaran tanah untuk pertama kali atau dengan kata lain pendaftaran tanah dalam rangka untuk pembuatan sertifikat bagi tanah yang belum bersertipikat meliputi<sup>20</sup>:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis, dan;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan, yang ditujukan kepada Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional setempat membawa surat-surat yang diperlukan. Permohonan tersebut diatas meliputi<sup>21</sup>:

---

<sup>17</sup>Vania Digna Anggita dan Mohamad Fajri Mekka Putra, *Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum*, Jurnal USM Law Review Volume 5 Nomor 2 Tahun 2022, hlm 784

<sup>18</sup>I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Analogi Huku Volume 1 Nomor 3 Tahun 2019, hlm 373

<sup>19</sup>*Ibid.*

<sup>20</sup>*Ibid.*

<sup>21</sup>Baiq Heni Paramita Rosandi, *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Jurnal IUS Volume IV Nomor 3 Desember 2016, hlm 426

1. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu, seperti persiapan hak baru dan mempersiapkan surat-surat yang diperlukan serta menghadap pejabat Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat;
2. Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti, harus disertai dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah tersebut;
3. Mendaftar hak lama, harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan.

Beberapa masyarakat masih beranggapan bahwa tidak terlalu penting untuk melakukan pendaftaran sertipikat, hingga Kementerian Agraria & Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional mempunyai program tersendiri untuk melakukan pendaftaran sertipikat dengan nama Program Nasional (PRONA) yang terkait pendaftaran tanah secara sporadik, sehingga hanya tanah-tanah yang ikut dalam PRONA yang akan diukur. Sedangkan Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran secara sistematis, meskipun masyarakat tidak ikut serta dalam PTSL akan tetap diukur guna kepentingan pemetaan. PTSL tersebut dilaksanakan serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan. Tujuan dari PTSL itu untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

Ada pemohon dari Surakarta yang ingin melakukan kegiatan pendaftaran dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Wilayah Surakarta pada PRONA yang telah mengetahui arti penting dari pendaftaran sertifikat tanah. Namun, setelah melakukan permohonan pendaftaran dan dilakukan *check* oleh pegawai dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Wilayah Surakarta, tanah tersebut sudah terbit sertipikat atas nama orang lain. Pemohon tersebut kaget, karena selama hampir 60 tahun telah menguasai tanah tersebut sekaligus tidak mengenal nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Hal itu jelas merugikan oleh pemohon tersebut, sehingga melakukan langkah hukum dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta. Dalam penyelesaian sengketa tanah memiliki beberapa proses penyelesaian yang dapat dilakukan antara lain, melalui pengadilan hingga mediasi<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup>Putu Diva Sukmawati, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Volume 2 Nomor 2 April 2022, hlm 89

Pemohon memberikan penjelasan bahwa selama 60 tahun dan menurut keterangan dari tetangga setempat tidak mengenal dan mengetahui terkait nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Langkah gugatan yang dipilih karena hasil dari putusan tersebut dapat digunakan untuk pegawai Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Wilayah Surakarta untuk mengambil sikap.

Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang memuat amar yang menghukum salah satu pihak yang berperkara. Putusan yang bersifat kondemnator merupakan bagian yang tidak terpisah dari amar *declaratoir* atau *constitutive*. Oleh karena itu dapat dikatakan termasuk *asesor* (tambahan) dengan amar *declaratoir* atau *constitutive*, karena amar tersebut tidak dapat berdiri sendiri tanpa didahului amar *declaratoir* yang menyatakan bagaimana hubungan hukum di antara para pihak. Sebaliknya amar yang bersifat deklaratif dapat berdiri sendiri tanpa amar putusan *condemnatoir*.

Putusan *declaratoir* adalah pernyataan hakim yang tertuang dalam putusan yang dijatuhkan. Pernyataan itu merupakan penjelasan atau penetapan tentang sesuatu hak atau titel maupun status. Pernyataan itu dicantumkan dalam amar atau diktum putusan. Jadi, putusan ini berisi pernyataan atau penegasan tentang suatu keadaan atau kedudukan hukum. Sedangkan putusan *constitutive* adalah putusan yang memastikan suatu keadaan hukum, baik yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum maupun yang menimbulkan keadaan hukum baru.

Walaupun tidak hingga saat ini tidak diketahui keberadaan dari orang yang akan digugat, dapat dilakukan alamat gugatan itu pada alamat terakhir atau yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Apabila orang yang akan digugat dalam hal ini tergugat tidak datang, maka dalam Hukum Acara Perdata putusannya adalah putusan verstek yang mempunyai makna bahwa putusan yang dijatuhkan apabila tergugat tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun sudah dipanggil dengan patut. Sebelum dijatuhkan putusan tersebut pemohon yang dalam hal ini adalah penggugat dengan memberikan kuasa atau tidak wajib menyakinkan majelis hakim pemeriksa perkara tersebut pada tahap pembuktian. Alat bukti yang dapat memberikan keyakinan kepada majelis hakim pemeriksa berdasarkan Pasal 164 HIR/ 284 RBg mengatur secara limitatif mengenai alat bukti dalam perkara perdata, yaitu: alat bukti tertulis, pembuktian dengan

saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah<sup>23</sup>. Pada kasus di atas yang akan dibuktikan terkait siapa pemegang hak yang sah.

Menurut Philipus M. Hadjon, terdapat perlindungan hukum yang terdiri dari perlindungan atas hukum preventif dan perlindungan atas hukum represif<sup>24</sup>. Perlindungan atas hukum preventif kepada masyarakat diberikan kesempatan buat melakukan keberatan sebelum suatu keputusan pemerintah menerima bentuk yang definitif dan pada proteksi hukum represif dilakukan upaya buat menyelesaikan sengketa yang telah terjadi.

Perlindungan preventif, diberikan perlindungan dari pemerintahan, hal ini adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional setempat yang bertujuan buat mencegah sebelum terjadinya sengketa yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang registrasi tanah dan peraturan lainnya yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, sehingga dengan dikeluarkannya anggaran mengenai registrasi tanah dapat mewujudkan tujuan dari registrasi tanah itu sendiri. Secara umum permasalahan mengenai pertanahan yang dilaporkan kepada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional setempat yang diselesaikan dalam beberapa tahap. Mekanisme penyelesaiannya konkurensi hak atas tanah tadi dibagi dalam beberapa termin yaitu<sup>25</sup>:

1. Pengaduan. biasanya sengketa hak atas tanah yg berkaitan menggunakan Sertifikat hak Atas Tanah umumnya berisikan hal dan insiden yang menggambarkan pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah disengketakan;
2. Penelitian. kasus ini dapat dilakukan dengan pengumpulan data administrasi dan penelitian fisik di lapangan;
3. Pencegahan Mutasi. Atas dasar petunjuk ataupun perintah atasan maupun dari prakarsa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten maupun Kota atas tanah yang mengalami konkurensi dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan

---

<sup>23</sup>Efa Laela Fakhriah, *Perkembangan Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata Di Pengadilan Menuju Pembaruan Hukum Acara Perdata*, Jurnal JHAPER Volume 1 Nomor 2 Juli-Desember 2015, hlm 139.

<sup>24</sup>Muhammad Yusuf Yusrie, Mohamad Qomaru Rizal dan Choiryzha Rochmatul Hilma, *Perlindungan Hukum Atas Terbitnya Dua Sertipikat Hak Atas Tanah Dengan Objek yang Sama*, Jurnal Media Iuris Volume 3 Nomor 1 Februari 2020, hlm 94

<sup>25</sup>*Ibid.*

- berupa pencegahan atau penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) yang dilakukan terhadap bidang tanah tersebut;
4. Musyawarah dengan melakukan pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa acapkali berhasil didalam penyelesaian sengketa. Pihak yang membantu penyelesaian 45 musyawarah yaitu pihak mediator (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten maupun Kota);
  5. Pencabutan atau Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dalam bidang tanah oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN);
  6. Penyelesaian melalui pengadilan jika musyawarah yang telah diprkatikkan tidak menemukan kata sepakat maka pihak yang bersangkutan diserahkan untuk mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri di wilayah hukum para pihak berada.

Langkah yang dilakukan oleh pihak penggugat termasuk perlindungan atas hukum yang represif, karena sudah ada sengketa yang terjadi dan harus diselesaikan. Pengadilan Negeri yang dipilih karena terkait waktu, karena jika Pengadilan Tata Usaha yang memeriksa ada batas waktu 90 hari setelah diterbitkan sertipikat. Jadi, upaya hukum lain berupa gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Surakarta dengan unsur Perbuatan Melawan Hukum. . Upaya tersebut dilakukan agar dapat mewujudkan kepastian hukum. Hal itu mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Jika kita lihat di dalam peraturan ini, tujuan dari dibentuknya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah<sup>26</sup>.

Sertipikat memberikan kekuatan pembuktian bagi pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertipikat, kecuali adanya cacat data fisik maka kekuatan hukum sertipikat akan hilang. Dengan adanya cacat yuridis dan cacat data fisik sehingga dapat menimbulkan sertipikat yang tidak dipetakan dengan tidak benar di dalam peta pendaftaran tanah oleh Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional yang setiap kabupaten/kota telah ada Kantor Pertanahan yang memberikan pelayanan tersebut.

---

<sup>26</sup>Rendra Onny Fernando Chandra, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Volume 26 Nomor 3 Februari 2020, hlm 368

#### D. SIMPULAN

Apabila mempunyai asset berupa barang tidak bergerak, maka segera didaftarkan ke kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional yang mana di setiap kabupaten/kota telah ada Kantor Pertanahan yang memberikan pelayanan tersebut. Hal itu penting karena dapat menjadi perlindungan hukum bagi pihak yang secara hukum menjadi pihak yang berhak memiliki. Hal lain dapat menjadi alat bukti sempurna bagi pemegang hak tersebut, namun apabila terdapat pihak yang tidak berwenang telah melakukan pendaftaran tanah tanpa sepengetahuan pihak yang menguasai tanah dapat menempuh upaya hukum untuk membatalkan pendaftaran tanah tersebut atau pihak yang tidak berwenang telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Pada era sekarang, apabila terdapat sengketa tanah upaya penyelesaiannya menggunakan jalur pengadilan. Jika waktunya masih memungkinkan untuk melakukan perlawanan dari jangka waktu penerbitan sertipikat tersebut, maka Pengadilan Tata Usaha yang berhak mengadili. Namun, jika waktu lama dari diterbitkan sertipikat tersebut, Pengadilan Negeri yang dipilih untuk melakukan penyelesaian sengketa. Pengadilan Negeri tidak hanya memeriksa sengketa tanah, maka perlu adanya peradilan khusus yang menangani sengketa tanah. Hal itu diharapkan bahwa Majelis Hakim Pemeriksa sengketa bisa lebih fokus. Hasil dari putusan Majelis Hakim Pemeriksa perkara tersebut dijadikan dasar untuk mengubah pemegang hak atas tanah yang dilengkapi dengan permohonan diberikan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk memproses perubahan pemegang hak atas tanah.

#### E. DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muthallib, *Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti dalam Mencapai Kepastian Hukum*, JURISPRUDENSI: Jurnal Ilmu Syariah Volume 12 Edisi 1 Tahun 2020
- Agus Salim, *Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda*, Jurnal USM Law Review Volume 2 Nomor 2 Tahun 2019
- Alfonsa, Dian Aries Mujiburohmanb, Sutaryono, *Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi*, Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau: Volume 10 Nomor 2 Agustus (2021),

- Arivan Amir, *Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Uupa Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Volume 8 Nomor 1 Mei 2019
- Baiq Heni Paramita Rosandi, *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Jurnal IUS Volume IV Nomor 3 Desember 2016
- Desi Apriana dan Arifin Bur, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 5 Nomor 2, Maret 2021
- Efa Laela Fakhriah, *Perkembangan Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata Di Pengadilan Menuju Pembaruan Hukum Acara Perdata*, Jurnal JHAPER Volume 1 Nomor 2 Juli-Desember 2015
- Eka Puji Setyarini, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Brawijaya Law Student Journal
- Fadhilla Aditia Putri, Ngadino, Irma Cahyaningtyas, *Status Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Di Atas Kawasan Hutan (Studi Putusan 50/G/2014/Ptun.Smg)*, Jurnal NOTARIUS, Volume 14 Nomor 2 (2021)
- H. Arifin Bur dan Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review Volume 01, Nomor 02, Oktober 2017
- I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Analogi Huku Volume 1 Nomor 3 Tahun 2019
- Rendra Onny Fernando Chandra, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Volume 26 Nomor 3 Februari 2020, hlm 368
- Salman Alfarisi, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*. Jurnal Ekonomi Hukum & Humaniora Volume : 1 Nomor: 1 (Januari 2022)
- Sendy Salsabila Saifuddin dan Yulia Qamariyanti, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama*, Notary Law Journal Vol 1 Issue 1 January 2022
- Muhammad Yusuf Yusrie, Mohamad Qomaru Rizal dan Choiryzha Rochmatul Hilma, *Perlindungan Hukum Atas Terbitnya Dua Sertipikat Hak Atas Tanah Dengan Objek yang Sama*, Jurnal Media Iuris Volume 3 Nomor 1 Februari 2020
- Nabilah Qisthi Mulia dan Elfrida Ratnawati, *Problematika Hukum Atas Kepemilikan Tanah terhadap Tumpang Tindih Penguasaan Tanah*, Gorontalo Law Review Volume 6 Nomor 2 Oktober 2023
- Putu Astika Yasa dan I Nyoman Bagiastra, *Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah terkait Berlakunya Sistem Publikasi Negatif di Indonesia*, Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) Volume 10 Nomor 4 Desember 2021
- Putu Diva Sukmawati, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Volume 2 Nomor 2 April 2022

- Tamami Dirga Jeis, Alpi Sahari, Ahmad Fauzi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)*, IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum Volume 2 Nomor 1, Februari 2021
- Tiomarida Sinaga, Sri Kistiyah, Akur Nurasa, *Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan*, Jurnal Tunas Agraria Volume 2 Nomor 1 Januari 2019
- Vania Digna Anggita dan Mohamad Fajri Mekka Putra, *Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum*, Jurnal USM Law Review Volume 5 Nomor 2 Tahun 2022