



Analisis Yuridis Terhadap Faktor-Faktor Penyebab Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Putusan Nomor 21/PDT.G/2021/PN LBJ Di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat

Benedikta Renaastuti Jemadut^{1*}, Yossie M. Y. Jacob², Helsina F. Pello³

^{1*} Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: brenaastutijemadut@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: yossiejacob@staf.undana.ac.id

³ Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: helsinapello@staf.undana.ac.id

*) Penulis Korespondensi

Abstract: Land with many benefits often causes problems or disputes, this is inseparable from the existence of regulations governing land ownership and utilization and the things above it. This research is a normative research, focusing on the analysis of legislation and related legal concepts. The method used in this research is literature study, the sources of legal materials used are primary, secondary, and tertiary laws. The method used to analyze the data is descriptive analysis. The results of the study show that the factors causing the issuance of duplicate certificates based on decision number 21 Pdt.G 2021 PN Lbj are the BPN which did not make changes to changes in land data to match conditions in the field, PPAT who was not careful in digging up information related to the object of sale and purchase including not being careful in understanding the subject's ability in sale and purchase, The related parties who deliberately distorted the facts as if the land transferred to him or the sale and purchase in 1989 never happened or happened but was invalid. The judge's consideration in deciding the dispute is to declare the lawsuit inadmissible (niet ontvankekijke verklaard) because the lawsuit is vague (obsuur libel).

Keywords: Dispute, Duplicate Certificate, Land Certificate, Labuan Bajo

1. Pendahuluan

Hukum atas tanah dibutuhkan mengingat pentingnya manfaat tanah yaitu sebagai tempat bermukim, sumber mata pencaharian, juga merupakan sarana pendukung dalam pembangunan di segala bidang. Tanah dengan manfaat yang banyak ini juga seringkali menimbulkan masalah atau sengketa antar masyarakat maupun antar pemerintah dengan masyarakat itu sendiri, hal ini tidak terlepas dari adanya peraturan yang mengatur tentang kepemilikan dan pemanfaatan tanah serta hal yang ada di atasnya.

Berkaitan dengan tanah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terdapat beberapa pasal yang mengatur mengenai masalah kepemilikan dan pendaftaran atas tanah. Pasal 570 KUHPerdata menyatakan bahwa "Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu barang dengan leluasa dengan kehendaknya selama hal itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kekuasaan yang memiliki wewenang atau selama tidak mengganggu hak-hak orang lain". Oleh karena hal ini dalam penguasaan atau pemilikan tanah, perlu

memperhatikan peraturan yang ada dan tidak mengganggu hak orang lain dengan melakukan sesuatu terhadap hak orang lain tidak dengan itikad baik atau mengklaim hak atas suatu barang orang lain, maka harus membuktikan hak itu.

Mengenai perolehan hak milik atas tanah, terdapat beberapa cara yang termuat baik dalam KUHPerdota maupun peraturan perundang-undangan yang ada. Dalam KUHPerdota pasal 584, pasal 22 dan 26 UU Nomor 5 Tahun 1960 diketahui perolehan hak milik atas tanah bisa terjadi karena pewarisan, lewat waktu, pemindahan hak milik berdasarkan penunjukan atau penyerahan seperti hibah, jual-beli atau berdasarkan suatu peristiwa perdata lain.

Mengingat pentingnya tanah ini maka sudah menjadi keharusan sebagai negara hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 : “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Pengaturan ini dilakukan dengan tujuan supaya ada keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Oleh karena itu, di Indonesia sendiri sudah diatur dalam UUD tahun 1945 terutama di Pasal 33 ayat (3) yang menegaskan : “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Atas dasar itu maka diberikan kewenangan kepada negara sebagai organisasi tertinggi untuk mengatur hukum yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Sebagai bentuk implementasinya maka pada tahun 1960 dibentuk Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan UUPA.

Tujuan diadakan pendaftaran tanah sebagaimana yang termuat didalam PP No. 24 Tahun 1997 ini adalah “pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dari ketentuan ini perlu diperhatikan secara mendasar adalah sistem pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif mengandung unsur positif yang berarti negara tidak menjamin bahwa siapa yang mempunyai sertifikat tanah adalah pihak yang secara absolut atau tetap memiliki tanah dengan sertifikat yang dibuat oleh badan pertanahan tersebut. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, yang meliputi, pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak; serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Perlindungan hukum akan pihak yang mempunyai tanah yang sebenarnya perlu ditegakkan sehingga tercipta kestabilan dalam kelangsungan hidup terutama terhadap segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah yang hal ini memang sudah diatur dalam ketentuan pendaftaran bahwa apabila dalam waktu 5 tahun tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah itu, dan pihak yang mempunyai tanah itu memperolehnya dengan itikad baik dan dengan itikad baik pula menggunakan dan memanfaatkan tanah itu dan

tidak menelantarkan tanah itu maka kelemahan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 32 ayat (1) dapat diatasi.¹

Badan Pertanahan Nasional melalui badan pertanahan kabupaten/kota sebagai pelaksana pembuatan sertifikat tanah seharusnya dalam pembuatan sertifikat tanah dilakukan dengan hati-hati dan cermat. Namun dalam penerapannya banyak sekali ditemukan masalah terhadap sertifikat tanah yang diterbitkan seperti adanya sertifikat ganda atau bahkan ada penerbitan sertifikat tanah yang dilakukan dengan cara memberikan data palsu kepada pejabat yang membuat sertifikat dan karena tidak diperiksa secara teliti, baik data yuridis maupun data fisik akibatnya dikemudian hari timbul masalah.² Hal ini membuktikan bahwa keharusan untuk dengan teliti dan cermat belum diterapkan dalam pelaksanaannya oleh badan pertanahan kabupaten/kota dalam pembuatan sertifikat tanah. Oleh karena itu untuk membuktikan keabsahan suatu sertifikat tanah tidak jarang ditemui banyak sengketa tanah di pengadilan perdata.

Mengenai sah dan tidak sahnya suatu sertifikat itu salah satunya adalah penyelesaian melalui pengadilan perdata selain mengajukan keberatan di Badan Pertanahan Kabupaten/Kota selaku pembuat sertifikat tanah dan mengajukan gugatan di pengadilan Tata Usaha Negara.³ Sehingga berdasarkan putusan pengadilan terhadap sengketa sertifikat ganda itu yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, wajib hukumnya kepada badan pertanahan nasional (BPN) untuk tunduk pada putusan itu.

Sehingga meskipun pendaftaran tanah ini dilakukan oleh pemerintah melalui Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh badan pertanahan kabupaten/kota, bisa saja timbul sengketa tanah dan salah satunya adalah muncul sertifikat ganda sebagaimana sengketa sertifikat ganda pada satu obyek tanah yang sama dalam Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Lbj yaitu sebidang tanah yang terletak di Binongko, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut dimiliki oleh dua pihak yang berbeda yaitu pihak Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1975/Kel. Labuan Bajo/2011 seluas 6.675 m² dan pihak Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 534/Desa Labuan Bajo/1994 seluas 6.578m².

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, peneliti ingin mengkaji lebih mendalam melalui penelitian dengan judul Analisis Yuridis Terhadap Faktor-Faktor Penyebab Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN LBJ Di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat.

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010). hlm. 45-46.

² Harianto, Yosefinus. Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Perihal Terjadinya Sertifikat Ganda (Overlapping) (Studi Kasus Pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat). *Skripsi, Fakultas Hukum*. Kupang: Universitas Nusa Cendana. (2023).

³ Santoso Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2006).

2. Metode

Jenis penelitian dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu penelitian yang meliputi pemahaman norma hukum dan prinsip-prinsip hukum.⁴ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), yaitu metode penelitian yang berfokus pada analisis dan telah peraturan perundang-undangan terkait isu hukum yang sedang dikaji, pendekatan konseptual, yaitu metode penelitian yang berfokus pada analisis terkait konsep-konsep hukum dan doktrin yang terkait dengan permasalahan yang diteliti, dan pendekatan Kasus, yaitu metode penelitian hukum yang menganalisis dan menelaah putusan pengadilan yang terkait dengan isu hukum yang sedang dihadapi.⁵

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan secara studi kepustakaan untuk memperoleh data-data yang diperlukan dengan mempelajari buku, karya ilmiah atau jurnal, dan sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Jenis data yang digunakan adalah bahan hukum primer; UUD 1945, UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria, kitab undang-undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Bahan hukum sekunder, bahan atau data yang diperoleh dari kajian studi kepustakaan/ literatur terkait, buku teks hukum, pendapat para ahli, dan studi dokumen termasuk Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Lbj 14. Bahan hukum tersier, bahan yang memberikan penjelasan terkait data primer maupun data sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, buku dan lainnya. Pengolahan dimulai dengan identifikasi bahan hukum, inventarisasi bahan hukum, verifikasi bahan hukum untuk memastikan bahan sudah lengkap pada saat dilakukan pengolahan dan analisa, serta interpretasi bahan hukum sehingga dapat di hubungkan dengan permasalahan terkait dan dapat menemukan gambaran yang jelas. Setelah bahan yang sudah diperoleh lengkap, selanjutnya dilakukan analisis deskriptif, yakni menguraikan peraturan yang terkait dengan sertifikat ganda serta menjelaskan upaya perlindungan hukum yang tersedia bagi pemilik hak atas tanah yang diterbitkan sertifikat ganda dan menganalisis isi putusan nomor 21/Pdt.G/2021/PN Lbj.⁶

3. Faktor Penyebab Terbitnya Sertifikat Ganda Pada Obyek Tanah yang sama Berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Lbj di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat

Tanah merupakan hal yang penting dalam berbagai konteks dalam kehidupan kita, baik dari konteks ekonomi, sosial dan juga lingkungan. Mengefektifkan pengelolaan tanah dapat membantu pertumbuhan ekonomi, mengurangi tingkat kemiskinan dengan memberikan jaminan kepemilikan tanah yang aman, dan mendukung alokasi tanah yang diinginkan secara sosial. Konflik kepemilikan tanah sering terjadi, hal tersebut terjadi

⁴ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2007). hlm. 35

⁵ Ibid, hlm. 36

⁶ Ibid, hlm. 37

karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum pertanahan, kurangnya peran pemerintah dalam melindungi hak tanah yang dikuasai masyarakat, serta belum efektifnya pengolahan dan pembaharuan data terkait tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Ketidakefektifan pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah tentunya merupakan perbuatan yang bertentangan dengan tujuan terbentuknya hukum. Sebagaimana pendapat Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul *Einführung in die Rechtswissenschaft* bahwa terdapat tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan.⁷ Dari pendapat tersebut, bahwa kepastian hukum merupakan suatu tujuan dasar terbentuknya hukum.

Sementara asas perlindungan hukum ada supaya dengan diterbitkan sertifikat tanah sebagai hasil dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah, pemilik sertifikat hak atas tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum atas tanah tersebut. Sehingga perbuatan hukum dari orang lain diatas tanah tersebut tanpa persetujuan atau sepengetahuan pemilik hak atas tanah tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Bahkan negara pun juga tidak bisa secara sewenang-wenang tanpa mekanisme dan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan mengambil alih atau melakukan perbuatan hukum diatas tanah tersebut.

Jaminan kepastian hukum ini pula telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 28 D ayat (1) yang mengatur bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Dalam peraturan perundang-undangan terkait kepemilikan tanah telah diatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum, atas suatu tanah baik atas nama perseorangan maupun badan hukum harus didaftarkan berdasarkan ketentuan yang termuat dalam undang-undang, kemudian berkaitan dengan pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Walaupun dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menyebut secara tegas apa nama surat-surat tanda bukti hak tersebut, namun dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan dinamakan sertifikat.

Dalam pertimbangan terbentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai bentuk perubahan dari peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan. Jaminan kepastian hukum ini pula diatur lebih lanjut sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah,

⁷ Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bhakti. 1996). hlm. 19

satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Namun dalam praktik terdapat permasalahan yang melanggar asas dan tujuan pendaftaran tanah tersebut seperti pada kasus yang menjadi objek penelitian dari penulis yaitu dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/PN Lb, dimana terdapat sertifikat ganda atau dalam istilah hukum agraria disebut *overlapping* atas satu objek tanah yaitu sertifikat Hak Milik No. 1975/Kel. Labuan Bajo/2011, seluas 6.675 m² atas nama Ny. Trotji Yusuf berdasarkan transaksi jual beli dengan Usman Umar dan Kamis Hamnu pada 19 Agustus 1989 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 534/Desa Labuan Bajo/1994 seluas 6.578 m² atas nama Keuskupan/Diosis Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli pada 22 Juni 1991 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT oleh Hendrikus Chandra (Suami dari Ny. Trotji Yusuf) sebagai kuasa yang bertindak atas nama Kesukupan/Diosis Denpasar.

Penulis melihat permasalahan jual beli tanah yang menimbulkan konflik kepemilikan dan keberadaan sertifikat ganda antara Ny. Tortji Yusuf (almh.) dan Keuskupan/Diosis Denpasar ini masih berkaitan dengan ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) khususnya pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338, Pasal 1457, Pasal 1458, serta Undang-Undang Perkawinan No. 1 tahun 1974.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, sahnya suatu perjanjian ditentukan oleh empat unsur, yaitu :

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Berkaitan dengan pasal 1338 KUHPer yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam hal dibuatnya akta jual beli tanah ini yang dilakukan oleh Hendrikus Chandra tanpa sepengetahuan dari istrinya Ny. Trotji Yusuf maka dapat dinyatakan cacat hukum karena melanggar ketentuan perjanjian yang sah seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPer.

Pasal 1457 KUHPer menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga. Dalam pasal 1458 menegaskan bahwa jual beli dianggap sah sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, walaupun belum dilakukan penyerahan maupun pembayaran.

Berdasarkan kasus ini, Hendrikus Chandra tidak berwenang secara hukum serta kesepakatan hukum yang sah tidak pernah terjadi antara penjual dan pembeli, juga perbuatan untuk melakukan penjualan karena objek tanah yang merupakan harta bersama yang hanya dapat dijual dengan persetujuan istri. Maka unsur sahnya jual beli

menurut Pasal 1457 dan Pasal 1458 tidak terpenuhi, sehingga akta jual beli yang ada tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sebagai perjanjian jual beli yang sah.

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah yang menimbulkan konflik kepemilikan dan adanya sertifikat ganda ini, penulis mengkaji keabsahan perjanjian berdasarkan keempat unsur dalam Pasal 1320 KUHPer.

1. Kesepakatan

Kesepakatan dalam jual beli tanah ini cacat karena tidak melibatkan pihak istri sebagai pemilik bersama atas tanah tersebut. Dikatakan tidak melibatkan pihak istri karena menurut bukti yang diajukan, tanah yang menjadi objek sengketa dibeli oleh Ny. Trotji Yusuf dari Usman Umar dan Kamis Hamnu pada tahun 1989. Transaksi jual beli yang dilakukan oleh Hendrikus Chandra sebagai kuasa atas nama Keuskupan/Diosis Denpasar pada tahun 1991 dilakukan secara sepihak tanpa sepengetahuan dan persetujuan Ny. Trotji Yusuf. Hal ini bertentangan dengan Pasal ayat (1) UU Perkawinan, yang menyatakan bahwa tindakan hukum atas harta bersama harus dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak (suami dan istri). Dengan demikian, perjanjian jual beli ini merupakan bentuk penipuan dan kekhilafan.

2. Kecakapan

Meskipun Hendrikus Chandra (suami dari Ny. Trotji Yusuf) dianggap dewasa dan sehat akal, secara hukum ia tidak cakap melakukan jual beli atas harta bersama tanpa persetujuan istri. Kecakapan dalam hukum perdata bukan hanya menyangkut umur atau kondisi mental, melainkan juga legal standing untuk bertindak dalam perbuatan hukum. Karena tanah merupakan harta bersama, tindakan sepihak suami tidak memenuhi unsur kecakapan.

3. Suatu hal tertentu

Objek perjanjian berupa sebidang tanah memang dapat ditentukan dan dinilai, namun karena objek tersebut merupakan harta bersama yang dijual tanpa persetujuan bersama, maka objek tersebut mengandung cacat hukum.

4. Sebab yang halal

Sebab atau alasan jual beli ini tidak halal karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan yang mengatur bahwa tindakan hukum terhadap harta bersama harus disetujui oleh kedua belah pihak. Perjanjian jual beli atas tanah tersebut tidak memenuhi unsur sebab yang halal sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Munculnya sertifikat ganda antara Keuskupan/Diosis Denpasar yang diterbitkan tahun 1994 dan Ny. Trotji Yusuf yang diterbitkan tahun 2011 menunjukkan adanya cacat prosedural dan sengketa kepemilikan. Penerbitan sertifikat atas nama Keuskupan/Diosis Denpasar didasarkan pada akta jual beli yang tidak sah karena dibuat dan ditandatangani atas inisiatif sendiri oleh Hendrikus Chandra (suami Ny. Trotji Yusuf) sebagai kuasa atas nama Keuskupan Denpasar (berdasarkan suatu kuasa tanggal 10 Mei 1991) untuk melakukan transaksi jual beli tanah tersebut. Sedangkan Ny. Trotji Yusuf, sebagai pihak

pembeli pertama berdasarkan jual beli tahun 1989, baru mengurus sertifikat secara resmi di tahun 2011.

Perbedaan waktu penerbitan sertifikat ini menimbulkan konflik hukum. Sertifikat yang diterbitkan berdasarkan perjanjian yang melanggar unsur kesepakatan, kecakapan, dan sebab yang halal dapat dinyatakan dapat dibatalkan (*voidable*) menurut hukum, bukan batal demi hukum secara langsung. Namun demikian, perbuatan hukum tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena melanggar ketentuan perjanjian sah menurut KUHPerdara.

Keberadaan dua sertifikat tersebut adalah suatu bentuk pelanggaran atas asas dan tujuan dilakukan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Bahkan asas dan tujuan kepastian hukum ini merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.

Keberadaan sertifikat tanah yang ganda ini merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah yang dalam hal ini tentunya adalah Badan pertanahan nasional selaku pejabat yang bertugas untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam salah satu pertimbangan terbentuknya peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa penugasan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah.

Berdasarkan penjelasan Pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Dikaitkan dengan penjelasan tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tentu harus memiliki data yang tersimpan di dalam buku pencatatan tanah yang ada di kantor BPN, karena data yang tercantum dalam sertifikat tanah yang dimiliki oleh para pihak merupakan salinan dari data yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), hal ini merupakan bentuk dari jaminan kepastian hukum.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas dan apa yang terdapat dalam putusan nomor 21/Pdt.G/PN Lbj, penulis melihat bahwa terdapat dua faktor penyebab dari adanya 2 (dua) sertifikat atas satu obyek tanah yang sama yang teletak di Binongko yaitu dari pejabat administrasi (PPAT dan BPN Kabupaten Manggarai Barat) serta dari para pihak terkait atau para pihak yang mengajukan permohonan penerbitan SHM.

1. Pejabat Administrasi

1) BPN selaku pejabat penerbit SHM

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah suatu badan yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah. Sesuai dengan Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria

dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 yang menyatakan: “Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat Untuk Pertama Kali ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan”.⁸ Salah satu asas dalam pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat adalah mutakhir sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh ketenangan mengenai data yang benar setiap saat.⁹ Untuk itu perlu diikuti dengan kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari, agar terhadap perubahan-perubahan yang ada masyarakat dapat dengan pasti mengetahui kejelasan terhadap data tanah yang sudah terdaftar.

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data. Pendaftaran pertama kali dilakukan secara sistematis dan secara sporadis. Proses pendaftaran tanah juga melalui beberapa tahapan untuk mengumpulkan data fisik maupun data yuridis, dalam rangka untuk mengumpulkan data fisik maka diadakan pengukuran untuk mengetahui letak tanah, luas tanah serta batas-batas tanah. Untuk batas tanah wajib disaksikan atau dengan kesepakatan pemilik tanah yang berbatasan.

Dari uraian yang terdapat dalam putusan nomor 21/Pdt.G/2021/PN Lbj diperoleh fakta bahwa SHM yang terbit terlebih dahulu adalah SHM Keuskupan/Diosis Denpasar yang diterbitkan pada tahun 1994 dengan SHM No. 534/Desa Labuan Bajo/1994, luas 6.578 m². Sedangkan SHM milik Ny. Trotji Yusuf diterbitkan tahun 2011 dengan SHM No. 1975/Kel. Labuan Bajo/2011 seluas 6.675 m² yang kemudian dipecahkan menjadi 2 sertifikat yaitu: SHM No. 2004/Kel. Labuan Bajo/2012 luas 4.794 m² dan SHM No. 2005/Kel. Labuan Bajo/2012 seluas 1881 m². Sehingga terhadap SHM yang terbit kemudian pejabat BPN telah keliru dalam pengukuran tanah untuk memperoleh data fisik seperti letak tanah, luas tanah dan batas-batas tanah. Karena terkait dengan SHM yang terbit terlebih dahulu, di BPN terdapat catatan sebagai pegangan bagi BPN berupa buku tanah dan surat ukur atas tanah yang sudah di sertifikasi.¹⁰ Oleh karena itu untuk adanya SHM yang kedua berarti BPN tidak mengecek terkait dengan kemutakhiran data tanah yang ada di BPN. Serta terkait dengan pengumuman data tanah setelah melalui proses pengukuran data fisik dan perolehan data yuridis sehingga daftar isian

⁸ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

⁹ Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰ Andy Hartanto. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. (Yogyakarta: Leksbang Justitia. 2022). hlm. 114.

terkait alat bukti untuk mengajukan permohonan SHM yang untuk pendaftaran tanah secara sistematis lamanya 30 hari sedangkan untuk pendaftaran tanah secara sporadis lamanya 60 hari, tidak terbuka atau dilakukan secara diam-diam sehingga berdampak pada tidakberlakunya persyaratan yang menyatakan bahwa pihak yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan terkait dengan SHM dalam jangka waktu 5 tahun, sebagaimana yang diatur dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam hal ini penerbitan SHM Keuskupan/Diosis Denpasar yang diterbitkan pada tahun 1994 dengan SHM No. 534/Desa Labuan Bajo/1994, luas 6.578 m². Karena Ny. Trotji Yusuf tidak mengajukan keberatan serta tidak mengajukan gugatan atau mempersengketakan SHM dalam jangka waktu 5 tahun terkait dengan SHM terhadap pengumuman data tanah setelah melalui proses pengukuran data fisik dan perolehan data yuridis serta daftar isian terkait alat bukti untuk mengajukan permohonan SHM yang untuk pendaftaran tanah secara sistematis lamanya 30 hari sedangkan untuk pendaftaran tanah secara sporadis lamanya 60 hari.

2) PPAT selaku pejabat yang membuat akta jual beli tanah

Pejabat administrasi yang kedua adalah PPAT selaku pejabat yang bertugas untuk menerbitkan akta peralihan hak atas. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 yaitu :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan, dan perbutan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut, kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang hak pengeleloaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah penulis menghubungkan dengan sengketa yang menjadi objek penelitian, penulis menemukan kejanggalan terkait yang dilakukan oleh Camat Komodo selaku PPAT dimana kejanggalan tersebut diantaranya yaitu: Berdasarkan pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur bahwa: “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”.

Namun dalam sengketa ini penggugat mendalilkan bahwa untuk dan atas nama Keuskupan/Diosis Denpasar (ic tergugat I), penggugat sudah berinisiatif membuat dan menandatangani Akta jual beli No. 08/KK/VI/1991, tanggal 22 Juni 1991 dihadapan PPAT Kecamatan Komodo Drs. Anton Us Abatan.

Dihubungkan dengan ketentuan yang mengatur bahwa PPAT menolak untuk membuat akta tanah terutama yang terdapat dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah yang diatur bahwa: “salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian”.

Dalam hal ini Camat Komodo selaku PPAT (penjabat pembuat akta tanah), tidak teliti dalam menggali informasi terkait dengan objek tanah yang akan dijadikan objek jual beli termasuk tidak teliti dalam memahami kecakapan subjek dalam jual beli tanah. Karena Pada dasarnya syarat materil dari peralihan tanah melalui jual beli mencakup: penjual tanah adalah penjual yang berhak, pembeli tanah adalah subjek hukum yang cakap serta tanahnya tidak dalam sengketa atau tanah yang bisa dialihkan.

Demikian juga Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan. Sehingga para pihak yang sebenarnya tidak berhak dengan posisinya yaitu sebagai penjual dan pembeli dapat dijadikan alasan untuk membatalkan pembuatan akta jual beli. Namun dalam sengketa ini PPAT membuat akta jual beli yang kemudian ditarik kembali dengan alasan yaitu: pemberi kuasa kepada penggugat selaku pembeli tidak jadi membeli tanah karena alasan topografi tanah yang sangat terjal serta alasan yang kedua yaitu penggugat tidak bisa menunjukan surat kuasa dalam bertindak untuk dan atas nama tergugat I dalam proses jual beli tanah tersebut. Oleh karena itu akta jual beli No. 08/KK/VI/1991, tanggal 22 Juni 1991 tidak dicatatkan di buku register penerbitan akta jual beli tanah pada PPAT Kecamatan Komodo (ic tergugat X) dan oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan sebagai akta PPAT.

Belakangan kemudian dalam proses memasukan data, dan memperbaharui data yang ada pada sistem sehingga pada saat terjadi jual beli atau transaksi atas tanah yang termuat dalam surat hak milik (SHM) baru diketahui bahwa tanah tersebut termuat dalam 2 (dua) surat hak milik (SHM) yang berbeda yang dimiliki oleh Ny. Trotji Yusuf dan yang lainnya dimiliki oleh Keuskupan/Diosis Denpasar. Dimana para penggugat menerbitkan SHM dengan perolehan tanah melalui jual beli tahun 1989 yang dibuktikan dengan kwitansi jual beli tanah, keuskupan/Diosis Denpasar mengajukan permohonan SHM dengan dasar perolehan tanah melalui akta jual beli tanah No. 08/KK/VI/1991, tanggal 22 Juni 1991 dihadapan PPAT kecamatan

Komodo Drs. Anton Us Abatan dan dengan Penggugat selaku pihak pembeli tanah.

Sehingga seolah menjadi hal yang mudah sekali untuk dicurangi terkait dengan pembuatan akta di notaris, apalagi ketika penggugat mendalilkan bahwa penggugat “sudah terlanjur berinisiatif membuat” akta jual beli No. 08/KK/VI/1991, tanggal 22 Juni 1991 dihadapan PPAT kecamatan Komodo Drs. Anton Us Abatan. Kata “sudah terlanjur” itu seolah dalam proses pembuatan akta jual beli di notaris tidak melalui persyaratan formal yang ditetapkan di peraturan perundang-undangan.

2. Para pihak

Dalam sengketa ini peran para pihak juga sangat besar sehingga kemudian muncul sertifikat ganda. Para pihak yang dalam hal ini adalah penjual tanah dan pembeli tanah. Pembeli yaitu Hendrikus Chandra dan Penjual tanah Usman Umar dengan Kamis Hamnu. Dimana penerbitan SHM Ny. Trotji Yusuf yang merupakan istri dari Hendrikus Chandra dengan perolehan tanah melalui jual beli tahun 1989 atau penulis sebut sebagai jual beli pertama dengan Usman Umar dan Kamis Hamnu.

Sedangkan SHM Keuskupan/Diosis Denpasar di terbitkan dengan dasar perolehan tanah melalui jual beli dengan Usman Umar dengan Kamis Hamnu terhadap tanah yang sama pada tahun 1991. Namun jual beli tahun 1991 dilakukan antara Hendrikus Chandra sebagai kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Keuskupan Denpasar untuk melakukan transaksi jual beli dengan Usman Umar dan Kamis Hamnu juga yang dimana sebenarnya pada tahun 1989 tanah itu sudah di jual kepada Ny. Trotji Yusuf istri dari Hendrikus Chandra, sehingga Usman Umar dengan Kamis Hamnu adalah pihak yang tidak berhak sebagai penjual atas tanah itu. Disisi lain, Hendrikus Chandra juga menyepakati untuk memposisikan diri sebagai Pembeli yang diberi kuasa oleh Keuskupan/Diosis Denpasar, sehingga disini Hendrikus Chandra dengan sengaja memutarbalikkan fakta yang seolah menganggap tanahnya tidak dialihkan kepadanya atau dengan kata lain jual beli tahun 1989 tidak pernah terjadi atau terjadi tapi tidak sah.

Berdasarkan penjelasan terkait faktor penyebab terbitnya sertifikat ganda pada satu obyek tanah yang sama yang terletak di Binongko, peneliti berpendapat bahwa faktor eksternal dan juga faktor internal tidak terpisahkan atau dengan kata lain saling berkaitan satu sama lain. Dalam hal ini faktor eksternal yaitu pihak yang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat juga berperan dalam munculnya sertifikat lain untuk satu bidang tanah yang sama yang memengaruhi pihak Badan Pertanahan Nasional dan juga PPAT sebagai faktor internal dalam pembuatan dan/atau penerbitan sertifikat tanah dengan memberikan data yang tidak sesuai yang dimana data tersebut akan digunakan dalam mengurus penerbitan sertifikat tanah.

4. Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Sengketa dalam Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Lbj

Pertimbangan Hakim dalam memutuskan suatu perkara atau sengketa merupakan suatu pertimbangan berdasarkan hukum yang diberikan melalui pertimbangan-pertimbangan yang diteliti secara baik dan cermat. Dalam putusannya Hakim harus memberikan pertimbangan yang didasarkan pada landasan hukum yang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan, alat bukti yang ada, dan pertimbangan itu sendiri bersifat yuridis dan non-yuridis.

Berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa dalam pertimbangan hukum putusan itu memuat:¹¹

- a. Alasan-alasan; yang berkaitan dengan penentuan fakta-fakta kejadian dikualifisir menjadi fakta hukum.
- b. Dasar putusan yang berkaitan dengan hukum yang diterapkan dan argumenargumen pendukung.
- c. Pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan dasardasar hukum yang diterapkan, atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
- d. Hukum tak tertulis, dapat berupa argumen sosiologis dan filosofis atau moral justice
- e. Alasan dan dasar hukum tersebut harus tepat dan benar (pasal 53 ayat (2) undang-undang no 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman). Alasan dan dasar hukum yang diterapkan dalam pertimbangan hukum tersebut, hakim bertanggung jawab atas putusan yang dibuatnya (Pasal 53 ayat (1) UndangUndang Nomor 48 Tahun 2009 tersebut). Artinya bahwa putusannya dipertanggungjawabkan sesuai pertimbangan hukum yang dibuatnya.

Amar putusan adalah merupakan jawaban terhadap petitum gugatan, baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi. Amar putusan ini meliputi putusan tingkat pertama, tingkat banding dan kasasi, maupun putusan peninjauan kembali. Ukuran untuk menyatakan putusan berkekuatan hukum tetap adalah diterimaknya putusan kepada pihak-pihak yang berperkara tersebut.

Dari segi isi putusan, dapat berupa:¹²

- a. Putusan niet ontvankelijk verklaard (NO), yaitu amar putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima disebabkan karena gugatan mengandung cacat formal.
- b. Putusan gugur karena penggugat tidak hadir pada hari sidang pertama yang telah ditentukan pengadilan, padahal telah dipanggil secara patut dan resmi; sedangkan tergugat hadir.
- c. Putusan Verstek, yaitu putusan yang dijatuhkan pengadilan karena tergugat tidak hadir pada persidangan, tidak pula mengutus orang lain sebagai kuasanya, padahal telah dipanggil dengan patut dan resmi, sedangkan beralasan dan tidak melawan hukum.

¹¹ Syarif Mappiasse. *Logika Hukum Pertimbangan Putusan Hakim*. (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 1996). hlm. 45-46

¹² *Ibid*

- d. Putusan ditolak karena penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya.
- e. Putusan dikabulkan karena dalil-dalil gugatan penggugat dapat dibuktikan, sehingga gugatan tersebut beralasan dan berdasar hukum untuk dapat dikabulkan.

Dimana dalam amar putusan perkara yaitu: menyatakan bahwa gugatan para penggugat konvensi/ para tergugat rekovensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Berdasarkan pertimbangan hakim terkait gugatan yang diajukan tidak diterima dengan alasan gugatan mengandung cacat formil (*error in persona, obscuur libel*, tidak berwenang mengadili, dan sebagainya). Dalam hal pertimbangan untuk mengadili, majelis hakim berfokus dengan gugatan para penggugat tidak jelas (*obscuur libel*).

Gugatan kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*) adalah surat gugatan penggugat tidak terang. Berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (1), Pasal 144 dan Pasal 145 RBg tidak terdapat penegasan perumusan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktik dengan menjadikan ketentuan pasal 8 Reglemen Acara Perdata (*Reglement op de Rechtsvordering/ Rv*) sebagai pedoman berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara), pokok-pokok gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu.

Dalam praktik dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) antara lain meliputi:

- a) Dasar hukum gugatan tidak jelas, yaitu posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan
- b) Tidak jelas objek letaknya tidak pasti, ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat
- c) Petitum gugatan tidak jelas, dimana bentuk petitum tidak jelas yaitu petitum tidak rinci dan ada kontradiksi antara posita dengan petitum
- d) Mencampurkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum¹³

Adapun pertimbangan hakim yaitu mempertimbangkan terlebih dahulu alasan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, gugatan kabur yang dimaksud adalah tidak jelas objek sengketa dimana batas-batas tanah tidak jelas atau terdapat perbedaan yang disebut dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat.

Pemeriksaan setempat diperlukan guna memberi kejelasan terhadap objek yang disengketakan, juga dapat digunakan oleh hakim dalam mengambil keputusan yang sesuai dengan Pasal 153 HIR ayat (1) yang menyatakan “apabila dianggap perlu, dapat dilakukan pemeriksaan setempat yang dapat dipergunakan hakim sebagai keterangan dalam mengambil keputusan”. Tujuan pemeriksaan setempat, yaitu untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas objek barang terperkara (tanah), atau untuk

¹³ Harahap M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2015). Hlm.449

mengetahui dengan jelas dan pasti mengenai kuantitas dan kualitas barang sengketa, jika objek barang sengketa merupakan barang yang dapat diukur jumlah dan kualitasnya.¹⁴

Bahwa pada posita gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa keseluruhan tanah sengketa terletak di Binongko, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, seluas 6.675 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Timur : dengan tanah milik Aloysius Diaz;

Barat : dengan tanah milik Faisol H. Hasim;

Utara : dengan Laut/ pantai;

Selatan: dengan Jalan Binongko;

Berdasarkan Pasal 180 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*) juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, terhadap tanah sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan sidang Pemeriksaan setempat yang hasilnya pada pokoknya sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan Aloysius diaz;

Selatan: berbatasan dengan Faisol Hashim;

Barat : berbatasan dengan laut;

Timur : berbatasan dengan jalan raya;

Bahwa berdasarkan sidang pemeriksaan setempat tersebut Majelis Hakim menemukan fakta bahwa terdapat perbedaan batas-batas pada tanah sengketa dengan yang didalilkan Penggugat dengan keadaan yang sebenarnya saat Majelis Hakim melakukan sidang pemeriksaan setempat. Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan “gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah. Tidak memenuhi syarat diatas gugatan menjadi tidak sempurna maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)”. Oleh karena tidak samanya batas dan luas tanah yang disebutkan dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat oleh PN atas perintah MA maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian diatas, penulis menemukan bahwa dalam sengketa ini, majelis hakim memutuskan bahwa obyek sengketa tidak jelas akibat dari ketidaksesuaian batas-batas tanah sengketa antara yang terdapat dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat. Pemeriksaan setempat ialah alat bukti dan merupakan bagian penting dalam menguji kebenaran dalil gugatan. Hasil pemeriksaan setempat yang menunjukkan perbedaan batas-batas inilah yang menjadi dasar hukum bagi majelis hakim untuk menyatakan gugatan tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*). Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah

¹⁴ *Ibid*, hlm.781

Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2001 yang menyatakan pemeriksaan setempat bertujuan untuk memastikan kejelasan obyek sengketa, termasuk batas-batas, guna memberikan kepastian hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 dimana gugatan dinyatakan tidak dapat diterima apabila terdapat perbedaan uraian batas tanah dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat.

Penilaian dan penerapan putusan MA terkait batas-batas tanah sebaiknya tidak diterapkan secara kaku dan formalistis walaupun hal ini sangat penting untuk menyelesaikan sengketa yang ada, perlu penyesuaian secara horizontal dan vertikal dimana batas-batas tanah sekarang ini sering mengalami perubahan, disebabkan oleh banyak pemindahan hak dari pemilik sebelumnya kepada pemilik baru baik karena jual beli, hibah, ataupun warisan.¹⁵

Dalam hal pertimbangan dan putusan hakim yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sudah tepat karena ketidaksesuaian batas tanah merupakan cacat formil dan pertimbangan ini telah menunjukkan penerapan asas kehati-hatian dan kepastian hukum dan mencegah terjadinya kekeliruan dalam pelaksanaan putusan. Ketidakjelasan obyek sengketa dapat mengakibatkan putusan tidak dapat dieksekusi (*non-executable*) yang bertentangan dengan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

5. Kesimpulan

Faktor Penyebab Terbitnya Sertifikat Ganda Pada Satu Obyek Tanah yang sama Berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Lbj di Kelurahan Labuan bajo Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat, yaitu dari pejabat administrasi: BPN selaku pejabat penerbit SHM tidak melakukan pencatatan terhadap perubahan-perubahan data tanah sehingga sesuai dengan keadaan dilapangan, PPAT selaku pejabat pembuat Akta Jual Beli Tanah tidak teliti dalam menggali informasi terkait obyek jual beli termasuk tidak teliti memahami kecakapan subyek dalam jual beli tanah, dan juga para pihak terkait yang dengan sengaja memutarbalikan fakta seolah menganggap tanahnya tidak dialihkan kepadanya atau dengan kata lain jual beli tahun 1989 tidak pernah terjadi atau terjadi tapi tidak sah. Pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa dalam Putusan Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Lbj, telah sesuai dengan pemeriksaan setempat yang bertujuan untuk memastikan kejelasan obyek sengketa, termasuk batas-batas, guna memberikan kepastian hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 dimana gugatan dinyatakan tidak dapat diterima apabila terdapat perbedaan uraian batas tanah dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat.

¹⁵ *Ibid*, hlm.541

Referensi

- Andy Hartanto. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. Yogyakarta: Leksbang Justitia. 2022.
- Harahap M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2015.
- Hariato, Yosefinus. Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Perihal Terjadinya Sertifikat Ganda (Overlapping) (Studi Kasus Pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat). *Skripsi, Fakultas Hukum*. Kupang: Universitas Nusa Cendana. 2023.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2007
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bhakti. 1996
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2006
- Syarif Mappiasse. *Logika Hukum Pertimbangan Putusan Hakim*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2015
- Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010