

**BAB III**  
**PERTIMBANGAN HAKIM**  
**DALAM PERKARA SERTIPIKAT GANDA**  
**(PUTUSAN NOMOR: 02/PDT.G/2013/PN.ADL, PUTUSAN NOMOR:**  
**09/PDT/2015/PT.KDI, PUTUSAN NOMOR: 290 K/PDT/2016)**

**A. Pihak-Pihak Yang Beperkara**

1) Identitas Penggugat

Lisnawati, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Desa Konda I, Kec.Konda, Kabupaten Konawe Selatan. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Janurai 2013 telah memnberikan kuasanya kepada La Ode Hariru, SH. dan Sumantri Singga, SH., keduanya Advokat/Penasihat Hukum pada kantor advokat La Ode Hariru, SH & Partners,beralamat di Jalan Laute III, Lrg I, Nomor 1A, Kota Kendari.

2) Identitas Tergugat

Terdapat enam tergugat dalam perkara ini diantaranya Ivo La Bara, beralamat di jalan Todopuli VI, Nomor 26 Makasar, Sulawesi Selatan (Tergugat I), Frans Delu, berlamat di jalan Balanak, Nomor 5 D, Sodohoa, Kota Kendari (Tergugat II), Affandi Wijaya, beralamat di jalan Anoa, Nomor 62/72 Kelurahan Makassar, Kec. Mamamjang, Kota Makassar (Tergugat III), Zakarias La Bali, beralamat di jalan D. I Panjaitan No. A7 BTN Kehutanan Pebabri, Kelurahan Lepolepo, Kota Kendari (Tergugat IV), Suhadi, beralamat di Desa Konda I, Dusun III, Kec. Konda, Kab. Konsel, namun sekarang tidak diketahui dengan pasti keberadaannya namun diyakini oleh penggugat bahwa Suhadi masih berada di dalam wilayah hukum Republik Indonesia (Tergugat V), Kepala Kantor Pertanahan

Nasional Kabupaten Konawe Selatan, di kompleks perkantoran Andoolo (Tergugat VI).

3) Duduk Perkara

Berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan yang kemudian diperoleh berdasarkan alat bukti-bukti surat, keterangan saksi-saksi dan pemeriksaan setempat maka didalam objek perkara sebagaimana diuraikan Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya, tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang terletak di Desa Konda I, Kec. Konda, Kab. Konawe Selatan, pada sisi utara berukuran  $\pm 280$  m, pada sisi barat berukuran  $\pm 18$  m, pada sisi selatan berukuran  $\pm 226$  m dan pada sisi timur berukuran  $\pm 307$  m, mengenai batas-batasnya yang sebelah utara berbatas dengan Lamaru, sebelah selatan berbatas dengan Jalan Poros Bandara Haluoleo, sebelah timur berbatas dengan Lakatua, sebelah barat berbatas dengan Raymon Felix. Kemudian penggugat mendaftarkan sebagian tanah miliknya dan terbitlah sertipikat Hak Milik No. 00146 Surat Ukur tanggal 08-08-2011, No. 150/ HM/ BPN-21.07/ 2011 seluas 10.112 m<sup>2</sup>, atas nama Lisnawati (penggugat).

Dalam objek terperkara telah terjadi beberapa sertifikat hak milik yang saling tumpang tindih yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Selatan yang diantaranya terdapat empat sertifikat yaitu:

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 00412 tanggal 03 Juli 2007 atas nama Suhadi (Tergugat V);
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 00419 tanggal 03 Juli 2007 atas nama Suhadi (Tergugat V);

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 tanggal 31 Maret 2009 atas nama Afandi Wijaya (TergugatIII);
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 tanggal 28 Desember 2011 atas nama Lisnawati (Penggugat).

Dikarenakan sertifikat-sertifikat di atas saling tumpang tindih antara satu dengan yang lain walapun hanya sebagian saja, maka harus dipastikan siapakah yang paling berhak sebagai pemilik yang sah menurut hukum yang berlaku terhadap objek perkara tersebut

### B. Pertimbangan Hukum

Pertimbangan-pertimbangan hukum akan dipaparkan dalam bentuk tabel, seperti berikut:

<b>Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Andoolo (Putusan:02/PDT.G/2013/PN.ADL)</b>	<b>Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Kendari (Putusan:09/PDT/2015/PT.KDI)</b>	<b>Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Putusan:09/Pdt/2015/PT.KDI)</b>
<p>1) Dalam gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa penggugat yang mengelolah dan menguasai tanah sengketa berdasarkan bukti P.II yaitu Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 26/DPJ/1988, sehingga perbuatan tergugat I, II, III, IV, dan tergugat V yang ikut menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum.</p> <p>2) Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat jika memang benar berdasarkan bukti P.2 yaitu</p>	<p>1) Menimbang, bahwa dalam Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor : 26/DPJ/1988 tanggal 03 Februari 1988 disebutkan, bahwa penggugat berumur 20 tahun. Sementara dalam dalil gugatan disebutkan bahwa pada tahun 1993 Penggugat masih berusia 18 tahun. Sehingga apabila dihitung, maka jika tahun 1993 umur penggugat Lisnawati masih berumur 18 tahun, berarti pada tanggal 03 Februari 1988</p>	<p>1) Pengadilan Tinggi Kendari yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Andoolo, bahwa ternyata <i>Judex Facti</i> tidak salah menerapkan hukum.</p> <p>2) Menimbang, bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu <i>in casu</i> Sertifikat Hak Milik Nomor : 00412 atas nama Suhadi (Tergugat V) dan</p>

<p>surat keterangan kepemilikan tanah nomor : 26/DPJ/1988, bahwa sejak tahun 1988 penggugat sendiri yang menguasai, mengolah dan memiliki tanah seluas 100.000 meter, yang didalamnya termasuk perkara <i>a quo</i>, namun dalil tersebut tidak terungkap fakta dipersidangan baik itu dari bukti surat maupun keterangan saksi bahwa penggugat ada mengajukan keberatan ke Badan Pertanahan Konawe Selatan terkait penerbitan sertifikat hak milik tergugat III dan tergugat V.</p> <p>Demikian pula jika benar penggugat mengolah dan menguasai tanah sengketa mengapa pula tidak terungkap fakta bahwa penggugat ada mengajukan keberatan atas terbitnya surat keterangan kepemilikan tanah Tergugat I, Tergugat II Dan Tergugat IV.</p> <p>3) Menimbang, bahwa oleh karena ternyata pula bahwa bukti P.2 (surat keterangan kepemilikan tanah nomor: 26/DPJ/1988) tersebut tidak didukung oleh alat bukti lain baik surat maupun saksi yang menerangkan bahwa penggugat sejak tahun 1988</p>	<p>pada waktu Surat Keterangan Pemilikan Tanah diterbitkan dia masih berumur 13 tahun dan masih anak-anak, yang belum bisa bertanggung jawab penuh terhadap tindakan hukum atau melakukan perbuatan hukum, apalagi memperoleh kuasa untuk mengurus tanah terperkara, karena dia belum dewasa menurut hukum.</p> <p>2) Menimbang, bahwa sebagai alas hak penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 an. Lisnawati, tidak didasarkan kepada bukti P.I dan P.II sebagai asal usul dimilikinya hak tersebut. Hal ini membuktikan bawa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 an. Lisnawati tersebut adalah diragukan ke absahannya sebagai hak milik yang kuat dan terpenuh, sepanjang tidak ada bukti lain untuk menyangkal hak dimaksud seperti hak milik orang lain yang timbul dalam objek terperkara tersebut.</p> <p>Dugaan tersebut dapat dibuktikan dengan adanya bukti P.XI.1 yaitu Surat</p>	<p>Sertifikat Hak Milik Nomor : 00416 atas nama Afandi Wijaya (Tergugat III) sehingga telah benar Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 Lisnawati (Penggugat) tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Kendari dalam perkara ini sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan.</p> <p>3) Menimbang, bahwa ternyata putusan <i>Judex Factie</i> dalam perkara ini Pengadilan Tinggi Kendari yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Andoolo tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Lisnawati harus ditolak.</p>
---	--	--

<p>sendirian mengolah dan menguasai tanah seluas 100.000 m<sup>2</sup> dan tidak satupun saksi pnggugat yang mengetahui keberadaan surat tersebut maka bukti P.2 (surat keterangan kepemilikan tanah nomor : 26/DPJ/1988) tidak mendukung dalil gugatan penggugat.</p> <p>4) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.XI-2 yaitu sertifikat hak milik nomor : 00146 an. Lisnawati yang dihubungkan dengan bukti P.XI-1 yaitu Surat Keterangan Notaris tertanggal 3 Juli 2013, maka telah terbukti bahwa penggugat sebagai pemegang hak sertifikat hak milik nomor : 00146/Desa Konda I, Surat Ukur nomor 2/Konda Satu/2011 dengan luas 10.112 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sebelah barat berbatasan dengan Halik Depu/Raymond Felix;</li> <li>-sebelah timur berbatasan dengan La Bali Zakarias;</li> <li>-sebelah utara berbatasan dengan Nurbaena;</li> <li>-sebelah selatan berbatasan dengan jalan raya;</li> </ul>	<p>Keterangan Notaris Nomor : 002/JB/VII/2013 tertanggal 03 Juli 2013, yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146/Desa Konda Satu dengan SU Nomor : 2/Konda Satu/2011 tanggal 08 Agustus 2011 dengan luas 10.112 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Konda Satu Kecamatan Konda Kabupaten Konawe Selatan atas nama Lisnawati saat ini sedang dalam proses balik nama ke nama Raymond Felix, sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawes Selatan, maka salinan Akte Jual Beli (AJB) Pemisahan/Pemecahan Sertifikat Asli Sertifikat Induk dan Asli Sertifikat Pecahan akan kami serahkan selambatlambatnya 3 (tiga) bulan sejak surat keterangan ini dikeluarkan.</p> <p>Dari isi surat ini dapat dikatakan bahwa Penggugat tidak ada itikad baik dimana objek sengketa sudah dijual kepada orang lain, sementara perkara masih berjalan dan belum diputus oleh hakim. Hal</p>	
--	---	--

<p>5) Menimbang, bahwa oleh karena bukti P.XI-2 yaitu sertifikat hak milik nomor: 00146 an. Lisnawati adalah bukti autentik dimana selama persidangan tidak ada bukti lain yang diajukan oleh tergugat II, III, dan IV yang mampu membuktikan sebaliknya atau melumpuhkan kekuatan pembuktian yang mengikat dari bukti ini maka majelis hakim berkesimpulan bahwa telah terbukti bahwasanya penggugat memiliki sebahagian tanah sengketa, dan demikian penggugat berhasil membuktikan sebagian dalil gugatannya.</p> <p>6) Menimbang, bahwa oleh penggugat hanya mampu membuktikan kepemilikannya atas sebahagian tanah sengketa berdasarkan bukti P.XI-2 (sertifikat hak milik Nomor : 00146 an. Lisnawati).</p>	<p>ini membuktikan bahwa Penggugat sadar bahwa tanah objek sengketa diragukan kepemilikannya.</p> <p>3) Menimbang, bahwa sebaliknya jika dilihat bukti dari Tergugat III yaitu bukti T.III.1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 tanggal 31 Maret 2009 seluas 20.000 M2 atas nama Afandi Wijaya. Surat Ukur Nomor : 104/Konda Satu/2009, adalah Sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat VI yaitu Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mana sertifikat tersebut telah didaftar dalam buku tanah dan merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data juridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan sertifikat tersebut adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 5</p>	
---	---	--

Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah.

**4)** Menimbang, bahwa pada waktu pemeriksaan setempat, ternyata Penggugat tidak dapat menunjukkan atau membuktikan kepada majelis hakim keseluruhan dari tanah seluas 10 Ha tersebut, namun hanya menunjukkan dimana lokasi atau tempat dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 an. Lisnawati tersebut berada. Padahal penunjukkan luas tanah 10 Ha tersebut adalah merupakan kewajiban hukum bagi penggugat untuk membuktikan apakah benar tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 tersebut berada dibagian atau ditengah-tengah dari luas tanah seluas 10 Ha yang didalilkan sebagai asal muasal yang dimilikinya.

**5)** Menimbang, bahwa batas-batas tanah sebagaimana dalam Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor : 26/DPJ/1988 tanggal 03 Februari 1988 (bukti P.II) sangat berbeda dengan batas-batas tanah sebagaimana

dalam “Surat Keterangan Pemilikan/ Pengelolaan Nomor : 03/Dk/Kr/1971, tanggal 11 Januari 1971 atas nama La Embo.

6) Menimbang, bahwa sebaliknya jika dilihat bukti dari Tergugat III yaitu bukti T.III.1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 tanggal 31 Maret 2009 seluas 20.000 M2 atas nama Afandi Wijaya. Surat Ukur Nomor : 104/Konda Satu/2009, adalah Sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat VI yaitu Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mana sertifikat tersebut telah didaftar dalam buku tanah dan merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data juridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan sertifikat tersebut adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf e



	<p>Undang-Undang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah.</p> <p>7) Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria ada “adagium hukum” yang menyatakan “hak yang paling tualah yang diutamakan”.</p>	
--	--	--

Apabila melihat ke tiga pertimbangan hakim di atas, dapat dengan tegas penulis katakan bahwa terdapat perbedaan yang sangat substansial dalam pertimbangan hakim memutus perkara tumpang tindih sertifikat lebih spesifiknya dalam menentukan pemilik sejati atas objek sengketa. Perbedaan antara ke dua putusan pengadilan yang dimaksudkan seperti dalam putusan pengadilan negeri tidak terdapat alasan-alasan yuridis atau dasar-dasar hukum dan alasan-alasan filosofis yang menjadi basis atau landasan dalam memutus perkara tersebut. Berbeda dengan pertimbangan hukum pengadilan tinggi yang dikuatkan oleh mahkamah agung yang menggunakan aspek yuridis dan filosofis sebagai landasan memutus perkara tumpang tindih sertifikat. Pertimbangan aspek yuridis yang dimaksud adalah penggunaan beberapa dasar hukum seperti Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 atar (2) huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan yang dimaksud dengan pertimbangan dalam aspek filosofis yaitu pertimbangan mengenai itikad para pihak (itikad baik atau buruk) seperti pada bagian pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Kendari dengan nomor Putusan 09/PDT/2015/PT.KDI.

### C. Aspek Yuridis, Filosofis dan Sosiologis Dalam Pertimbangan Hakim

Putusan pengadilan merupakan suatu hal yang sangat diharapkan oleh para pihak yang berperkara, mengingat dengan adanya putusan dari pengadilan sebagai salah satu instrumen penegakan hukum, akan timbul kepastian hukum dalam perkara-perkara yang dihadapi. Oleh karena itu, untuk memberikan putusan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan dan kemanfaatan, hakim harus memiliki dasar pertimbangan yang cukup dan jelas.<sup>1</sup> Pertimbangan atau yang sering disebut dengan istilah *considerans* merupakan dasar dalam pengambilan *in casu* putusan pengadilan. Adapun yang dimuat dalam bagian pertimbangan dari putusan pengadilan adalah alasan-alasan hakim sebagai pertanggungjawaban kepada masyarakat terkait alasan hakim sampai mengambil putusan, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai objektif.<sup>2</sup>

Mahkamah Agung RI sebagai badan tertinggi pelaksana kekuasaan kehakiman yang membawahi empat badan peradilan yaitu peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer dan peradilan tata usaha negara, telah menentukan bahwa putusan hakim harus mempertimbangkan segala aspek yang bersifat filosofis, yuridis dan sosiologis, sehingga keadilan yang dicapai, diwujudkan dan dipertanggungjawabkan dalam putusan hakim adalah keadilan yang berorientasi pada keadilan hukum (*legal justice*), keadilan moral (*moral justice*), dan keadilan masyarakat (*sosial justice*).<sup>3</sup> Aspek yuridis merupakan aspek yang pertama dan utama dengan berpatokan kepada peraturan perundang-undangan

---

<sup>1</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 797

<sup>2</sup> Bambang Sugeng A. S. dan Sujayadi, *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Jakarta, Kencana, 2011, hlm. 12.

<sup>3</sup> Nurul Mahmudah, 2019, *Aspek Sosiologos Dalam Putusan Pengadilan Pada Perkara Cerai Gugat*, Nizham, Volume. 7, Nomor. 1, hlm. 109.

yang berlaku, hal ini merupakan implikasi dari ajaran positivisme yang menekankan pada prinsip kepastian hukum. Hakim sebagai aplikator atau penegak hukum dalam artian hukum tertulis, harus mencari serta memahami undang-undang yang berkaitan dengan perkara yang sedang dihadapi. Hakim harus mampu menilai apakah undang-undang tersebut adil, bermanfaat dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Aspek filosofis merupakan unsur yang berdasarkan pada kebenaran dan keadilan. Sedangkan unsur sosiologis, mempertimbangkan tata nilai budaya yang hidup dalam masyarakat. Dari ketiga hal tersebut, dalam prakteknya sangat sulit untuk ketiga hal tersebut dapat terharmonisasi dalam satu putusan pengadilan. Jika diibaratkan dalam sebuah garis, hakim dalam memeriksa dan memutuskan suatu perkara berada diantara dua titik pembatas dalam satu garis, yang mana berdiri pada titik keadilan dan kepastian hukum, sedangkan titik kemanfaatan berada diantara keduanya. Hal ini wajib dilaksanakan oleh hakim karena pencantuman ketiga unsur tersebut agar putusan dianggap adil dan diterima oleh masyarakat.<sup>4</sup> Setelah hakim menemukan apa hukumnya, selanjutnya akan diterapkan pada peristiwa-peristiwa konkret dan hakim dituntut untuk menjatuhkan putusan dengan mempertimbangkan ke tiga aspek yang seyogyanya diterapkan secara proporsional yaitu aspek filosofis yang mencerminkan keadilan dan kebenaran, aspek yuridis yang mencerminkan kepastian hukum dan aspek sosiologis yang mencerminkan asas kemanfaatan.

#### 1. Dasar Pertimbangan Yuridis

---

<sup>4</sup> Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 126-127.

Sehubungan dengan dasar pertimbangan hakim yang memperhatikan unsur yuridis, sekaligus mencerminkan dan mewujudkan asas kepastian hukum. Penulis telah melakukan identifikasi dalam perkara tumpang tindih sertifikat dengan Nomor : 09/Pdt/2015/PT.KDI. Majelis hakim yang mengadili perkara ini memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebaliknya jika dilihat bukti dari Tergugat III yaitu bukti

T.III.1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 tanggal 31 Maret 2009 seluas 20.000 M2 atas nama Afandi Wijaya. Surat Ukur Nomor : 104/Konda Satu/2009, adalah Sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat VI yaitu Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang mana sertifikat tersebut telah didaftar dalam buku tanah dan merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data juridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Sedangkan sertifikat tersebut adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik

Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa “Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data

fisik dan data juridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data juridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa menurut Sdr. Nyoman Fandi yaitu Petugas dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Selatan selaku orang yang mengukur tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Afandi Wijaya pada pemeriksaan setempat dengan tegas menyatakan bahwa lokasi tanah milik Tergugat III dan Tergugat V sudah tepat dan benar dan pada pembuatan sertifikat hak milik tersebut tidak ada orang lain termasuk Penggugat sendiri, yang menjadi keberatan karena hak itu telah diperkenankan oleh hukum untuk mengajukan keberatan apabila dia dirugikan berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria ada “adagium hukum” yang menyatakan “hak yang paling tua yang diutamakan”. Dengan perkataan lain “Sertifikat yang paling duluanlah yang sah menurut hukum. Sehingga karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 00412 dan 00419 atas nama Suhadi diterbitkan pada tanggal 03 Juli 2007 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 atas nama Afandi Wijaya diterbitkan pada tanggal 31 Maret 2009, lebih tua atau lebih duluan diterbitkan dari Sertifikat Hak Milik

Nomor : 00146 atas nama Lisnawati tanggal 28 Desember 2011, maka sudah jelas menurut hukum bahwa yang paling berhak sebagai pemilik objek perkara adalah Tergugat III Afandi Wijaya dan Tergugat V Suhadi dan bukanlah Penggugat Lisnawati, karena Sertifikat Hak Miliknya belakangan diterbitkan oleh Tergugat VI yaitu pada tanggal 28 Desember 2011.

Bertitik tolak pada penjelasan yang sudah dikemukakan di atas, dapat dicermati bahwa putusan tersebut telah memenuhi aspek yuridis yaitu dengan memuat dasar-dasar hukum yang jelas dan rinci yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti Pasal 20 dan Pasal 19 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok- Pokok Agraria, Pasal 32 Ayat (1), Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan yang terakhir berpedoman pada adagium hukum dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan hak yang paling tua yang diutamakan. Norma-norma dalam peraturan perundang-undangan tersebut adalah landasan bagi majelis hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

## 2. Dasar Pertimbangan Filosofis

Untuk mengetahui bentuk dasar pertimbangan secara filosofis, maka perlu untuk dilakukan identifikasi dan analisis pada putusan dengan perkara Nomor : 09/Pdt/2015/PT.KDI. Majelis hakim yang mengadili perkara ini memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa penggugat tidak ada itikad baik dimana objek sengketa sudah dijual kepada orang lain, sementara perkara masih

berjalan dan belum diputus oleh hakim. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat sadar bahwa tanah objek sengketa diragukan kepemilikannya.

Menimbang, bahwa karena pada tanggal 03 Februari 1988 umur Penggugat Lisnawati masih berumur 13 (tiga belas) tahun, sedangkan dalam bukti P.II yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor : 26/DPJ/1988 disebutkan sudah berumur 20 (dua puluh) tahun, maka data atau identitas dari Lisnawati sudah jelas dipalsukan, sehingga karena identitas Penggugat Lisnawati telah dipalsukan.

Pada prinsipnya, dasar pertimbangan dalam aspek filosofis yang mencerminkan keadilan, akan tetapi hal ini sulit dicarikan tolak ukurnya bagi para pihak yang bersengketa, dikarenakan adil bagi salah satu pihak, belum tentu dirasakan adil bagi pihak yang lain. Namun aspek ini wajib dipertimbangkan karena aspek berpedoman pada prinsip kebenaran dan keadilan. Pada dasarnya pertimbangan hakim tidak hanya didasarkan kepada teks peraturan-perundangan, namun mampu menangkap semangat atau falsafah dari latar belakang lahirnya peraturan itu sendiri. Secara filosofis peraturan perundang-undangan yang berlaku *in casu* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksana dibawahnya dibentuk dalam rangka menegakan nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, yang artinya

UUPA dan peraturan pelaksana yang dibawahnya dibentuk untuk melindungi masyarakat yang memperoleh suatu tanah dengan itikad baik.

**D. Kriteria-Kriteria Dalam Penyelesaian Perkara Tumpang Tindih Sertipikat (Putusan Nomor: 02/Pdt.G/2013/Pn.Adl, Putusan Nomor: 09/Pdt/2015/Pt.Kdi, Putusan Nomor: 290 K/Pdt/2016)**

Dalam hukum pertanahan nasional sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif namun bukan sistem publikasi negatif secara murni, dalam penyebutannya publikasi negatif bertendensi positif, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menormakan bahwa pendaftaran tanah meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.<sup>5</sup> Ketentuan dalam norma tersebut ekuivalen dengan norma yang ada dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA yang menormakan, “pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat”. Hal tersebut juga selaras dengan pendapat Boedi Harsono, bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem sistem negatif yang mengandung unsur positif (bukan sistem negatif murni), karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, juga tidak akan ada pernyataan seperti pada pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.<sup>6</sup> Senada dengan Boedi Harsono, Mariam Badruzaman mengatakan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut

<sup>5</sup> Bhim Parkoso, 2021, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, Journal of Private and Economic Law, hlm. 69.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 477.



adalah sistem campuran antara sistem negatif dan sistem positif. Aspek stelsel negatif nampak dari perlindungan hukum bagi pemilik sejati hak atas tanah, sedangkan aspek stelsel positif terlihat dari kewenangan dan campur tangan pemerintah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang menekankan kebenaran data dalam setiap peralihan hak atas tanah.<sup>7</sup> Penegasan sistem publikasi pendaftaran tanah dapat dilihat dari beberapa yurisprudensi sebagai berikut:<sup>8</sup>

1. Putusan MA tanggal 18 September 1975 No. 459 K/Sip/1975 menentukan “mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran tanah nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”.
2. Putusan MA pada tanggal 2 Juli 1974 No. 480K/Sip/1973 menentukan “pengoperan hak atas tanah menurut Pasal 26 UUPA jo. PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilaksanakan seseorang di bawah tangan seperti halnya sekarang, cara yang harus ditempuh oleh penggugat. Kalau pihak tergugat tidak mau memenuhi perjanjian tersebut dengan sukarela, penggugat dapat memohon agar kedua akta di bawah tangan itu oleh pengadilan dinyatakan sah dan berharga, serta mohon agar tergugat dihukum untuk bersama-sama dengan penggugat menghadap kepada

<sup>7</sup> Mariam Badrul Zaman dikutip oleh Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2014, hlm. 68

<sup>8</sup> Desi Apriani & Arifin Bur, *Op. Cit.*, hlm. 130.

seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta tanah mengenai kedua bidang persil tersebut”.

Digunakannya sistem publikasi negatif bertendensi positif dalam pendaftaran tanah, membuat pemilik tanah yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tetap dimungkinkan untuk menghadapi gugatan dari pihak lain. Pemilik tanah yang namanya ada dalam sertifikat belum tentu memiliki tanah tersebut untuk selamanya. Meskipun dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 telah mengatur bahwa lima tahun setelah diterbitkannya sertipikat pemegang hak atas tanah tidak dapat menghadapi gugatan dari pihak yang merasa juga memiliki hak atas tanah tersebut, namun dalam prakteknya tidak sepenuhnya dijalankan. Sebagaimana pendapat Eko Haryono, meskipun menurut ketentuan setelah lima tahun tidak dapat digugat lagi, namun dalam kenyataannya meskipun telah lewat dari lima tahun, pemilik tanah yang tercantum dalam sertipikat tetap dimungkinkan menghadapi suatu gugatan. Hal ini dikarenakan ketika pemilik tanah mendaftarkan tanahnya, belum tentu ia beritikad baik. Hal tersebut seperti yang terjadi dalam perkara ini, Lisnawati melakukan pemalsuan data atau identitas yang dapat dilihat dalam bagian pertimbangan hukum hakim pengadilan tinggi dan mahkamah agung.

Selain dari pada itu, dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 atas nama Lisnawati terdapat fakta bahwa alas hak dalam penerbitan sertifikat hak miliki tidak didasarkan pada surat keterangan kepemilikan atau pengelolaan dan surat kepemilikan tanah sebagai asal usul dimilikinya hak atas tanah teperkara. Sehingga sertifikat hak milik tersebut patut diragukan keabsahannya sebagai hak milik yang sejati. Hal tersebut terjustifikasi dengan adanya Surat Keterangan Notaris Nomor : 002/JB/VII/2013 tertanggal 03 Juli 2013 yang menerangkan

bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Lisnawati sedang dalam proses balik nama. Dari isi surat notaris tersebut dapat dikatakan bahwa Lisnawati selaku penggugat tidak memiliki itikad baik, dimana perkara ini masih berjalan dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, akan tetapi objek sengketa sudah dijual ke pihak lain. Hal ini juga menunjukkan bahwa Lisnawati sebagai penggugat telah secara sadar mengetahui bahwa tanah objek sengketa diragukan kepemilikannya, sehingga penjualan itu terjadi sebelum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Penggugat sebagai pihak yang memiliki beban untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya ternyata tidak mampu untuk membuktikan atau menunjukkan keterangan mengenai letak-letak dan batas-batas tanah yang didalilkan bahwa penggugat mempunyai sebidang tanah seluas 10 Ha. Hal tersebut terjustifikasi ketika majelis hakim melakukan pemeriksaan setempat dan ternyata penggugat tidak dapat menunjukkan atau membuktikan kepada majelis hakim berkaitan dengan keseluruhan tanah yang didalilkan seperti batas-batas tanah perkara. Namun penggugat hanya mampu menunjukkan lokasi atau tempatnya saja. Padahal penunjukan atau pembuktian luas tanah, batas-batas tanah yang didalilkan oleh penggugat merupakan kewajiban hukum untuk dapat membuktikan agar dapat meyakinkan majelis hakim akan kepemilikan objek perkara tersebut. Dari fakta hukum tersebut, terlihat dengan jelas bahwa penggugat hanya mendaftarkan tanah tersebut yang walaupun terjadi pemalsuan data atau identitas, sehingga dapat dikatakan penggugat menguasai tanah perkara dengan itikad buruk. Dari adanya fakta bahwa penggugat tidak dapat menunjukkan batas-batas atau letak dari tanah yang digugat, menurut penulis fakta tersebut menunjukkan

bahwa penggugat tidak pernah menduduki secara nyata, tidak pernah menjaga dan mengelolah tanah terperkara, karena apabila tanah tersebut diduduki secara nyata, dijaga dan dikelola oleh penggugat, maka seharusnya penggugat dapat dengan mudah untuk menerangkan kepada majelis hakim terkait batas-batas tanah terperkara yang didalilkan.

Penguasaan tanah terperkara oleh Lisnawati selaku penggugat yang dilakukan dengan itikad buruk telah bertentangan secara filosofis dengan sistem publikasi negatif dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Secara filosofis sistem publikasi negatif bertendensi positif ini merupakan sebuah sistem yang sudah sangat sesuai dengan nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, yang artinya tanah harus diperoleh dan dikuasai dengan itikad baik, diduduki secara nyata dan memeliharanya.<sup>9</sup> Menguasai tanah dengan itikad baik dan mendaftarkan hak merupakan perbuatan yang harus dilakukan bersamaan. Tidak cukup hanya menduduki saja tanpa mendaftarkan, dan tidak cukup mendaftarkan saja tanpa menduduki. Maksud daripada itu adalah subjek hukum yang merasa berhak atas bidang tanah, harus menduduki tanahnya secara nyata, menjaga, mengolah dan mendaftarkannya. Sebaliknya bila telah mendaftarkan tanah, maka pemegang hak harus benar-benar menjaga objek yang menjadi haknya.<sup>10</sup> Selain daripada itu, sistem publikasi negatif bertendensi positif juga dimaksudkan untuk melindungi orang yang memperoleh suatu tanah dengan itikad baik, sehingga seseorang yang memperoleh tanah dengan itikad buruk juga dapat hapus kepemilikan dan hak atas tanahnya. Contoh konkrit dari hal tersebut melalui

---

<sup>9</sup> Desi Apriani & Arifin Bur, *Op. Cit.*, hlm. 237.

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm. 236.

beberapa putusan pengadilan yaitu Putusan Nomor : 09/Pdt/2015/PT.KDI, yang dalam pokok perkara hakim membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Andoolo Nomor : 02/Pdt.G/2013/PN.AdI yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, kemudian Putusan Pengadilan Tinggi Kendari dikuatkan dengan adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor : 290/K/Pdt/2016 yang menguatkan putusan pengadilan tingkat banding.

Berdasarkan penjelasan di atas dan hasil identifikasi dan analisis dalam bagian pertimbangan hukum hakim yang termuat dalam Putusan Nomor : 09/Pdt/2015/PT.KDI. yang kemudian diafirmasi oleh Mahkamah Agung lewat Putusan Nomor : 290/K/PDT/2016 perkara tumpang tindih sertifikat dalam objek perkara antara: Sertifikat Hak Milik Nomor : 00412 tanggal 03 Juli 2007 atas nama Suhadi (Tergugat V), Sertifikat Hak Milik Nomor : 00419 tanggal 03 Juli 2007 atas nama Suhadi (Tergugat V), Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 tanggal 31 Maret 2009 atas nama Afandi Wijaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 tanggal 28 Desember 2011 atas nama Lisnawati (Penggugat), majelis hakim dalam menentukan pemegang sah atau menentukan sertifikat mana yang berhak memiliki atas tanah perkara yang terletak di Desa Puosu Jaya, Kec. Konda, Kab. Dati II Kendari, menurut penulis majelis hakim menggunakan beberapa kriteria yang diambil dalam bagian pertimbangan hukum hakim Pengadilan Tinggi Kendari yang kemudian diafirmasi kembali oleh Mahkamah Agung dalam putusan kasasinya antara lain keabsahan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat, itikad baik para pihak, dan sertifikat mana yang terlebih dahulu di terbitkan.

Kriteria pertama yang hakim gunakan dalam menentukan pemegang sah atas sertifikat dan tanah terperkara adalah dengan melihat keabsahan sertifikat yang diajukan dalam persidangan. Disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang menyatakan sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data juridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data juridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>11</sup> Dari norma tersebut terlihat bahwa pembuktian atas sertifikat merupakan sebuah keniscayaan/*conditio sine qua non*. Artinya apabila sertifikat yang merupakan bukti primer saja sudah tidak dapat dibuktikan secara sah dan meyakinkan keoriginalitasnya maka sesungguhnya secara implisit pihak yang tidak dapat membuktikam telah menjadi pihak yang kalah yang walaupun secara hukum harus ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Secara tegas dalam pertimbangan hukum, hakim menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh para tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 tanggal 31 Maret 2009 seluas 20.000 M2 atas nama Afandi Wijaya adalah sertifikat sah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan telah didaftarkan dalam buku tanah. Sebagaimana diamanatkan oleh UUPA bahwa sertifikat harus didaftar dalam buku tanah yang memuat data juridis dan data fisik atas objek tanah yang di atasnya terdapat sebuah hak. Hal ini kemudian paradoks dengan bukti penggugat yang diragukan keabsahannya, dikarenakan alas hak penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 atas nama Lisnawati tidak didasarkan kepada asal usul dimilikinya

---

<sup>11</sup> Pasal 19 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

hak tersebut, oleh karena itu sertifikat tersebut diragukan keabsahannya sebagai hak miliki yang kuat dan penuh.

Kriteria ke dua yang hakim gunakan adalah penilaian atas itikad para pihak yang berperkara. Khususnya dalam bagian ini hakim telah memiliki pertimbangan dan bukti yang meyakinkan bahwa terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa pihak penggugat telah melakukan pemalsuan data/administrasi dalam penerbitan sertifikat hak milik atas nama penggugat dan terbukti bahwa ketika perkara masih berjalan dan belum ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, pihak penggugat diam-diam telah menjual tanah terperkara kepada pihak lain dan telah berada dalam proses balik nama.

Kriteria ke tiga adalah hakim melihat sertifikat mana yang umurnya lebih tua dari sertifikat-sertifikat yang saling tumpang tindih. Pertimbangan tersebut didasari pada prinsip hukum yang menyatakan bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu atau jika terdapat lebih dari satu sertifikat, maka sertifikat yang paling deluanlah yang sah menurut hukum.<sup>12</sup> Jika berlandaskan pada adagium tersebut bahwa sertifikat yang paling duluanlah yang sah menurut hukum, maka dikarenakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00412 dan 00419 an. Suhadi diterbitkan pada tanggal 03 Juli 2007 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 an. Afandi Wijaya diterbitkan

---

<sup>12</sup> Lihat pertimbangan hukum Putusan Nomor : 09/Pdt/2015/PT.KDI yang menyatakan Undang-Undang Pokok Agraria ada “adagium hukum” yang menyatakan “hak yang paling tualah yang diutamakan”. Dengan perkataan lain “Sertifikat yang paling duluanlah yang sah menurut hukum; Prinsip tersebut diafirmasi oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor : 290/K/PDT/2016 yang menyatakan Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu in casu Sertifikat Hak Milik Nomor : 00412 atas nama Suhadi (Tergugat V) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00416 atas nama Afandi Wijaya (Tergugat III) sehingga telah benar Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 Lisnawati (Penggugat) tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Kendari dalam perkara ini sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan.

pada tanggal 31 Maret 2009, yang mana menunjukkan bahwa kedua sertifikat tersebut lebih tua atau lebih duluan diterbitkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 00146 an. Lisnawati tanggal 28 Desember 2011, maka sudah jelas menurut hukum bahwa yang paling berhak sebagai pemilik objek terperkara adalah Tergugat III Afandi Wijaya dan Tergugat V Suhadi dan bukanlah Penggugat Lisnawati karena Sertifikat Hak Miliknya belakangan diterbitkan oleh Tergugat VI yaitu pada tanggal 28 Desember 2011.

