ANALISIS UPAYA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT GANDA PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

S K R I P S I

OLEH :

DIAN KRISTIANTO
NIM. A1012191067

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

ANALISIS UPAYA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT GANDA PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

Naskah Publikasi

Penelitian Program Sarjana Program Studi Hukum

Diajukan **O l e h:**

Oleh:

DIAN KRISTIANTO
NIM. A1012191067

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

ANALISIS UPAYA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT GANDA PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

Tanggung Jawab Yuridis Materiil Pada :

DIAN KRISTIANTO

NIM. A1012191067

Di setujui Oleh:

Pembimbing I :	Pembimbing II :
Agus, S.H.,M.H.	**Lolita, S.H., M.H.**
NIP. 196008211987031001	**NIP. 197206052009122001**

Mengetahui
Dekan

Dr. HJ. SRI ISMAWATI, SH.M.Hum
NIP. 196610291992022001

Tanggal Lulus : 31 Juli 2025

Dipindai dengan CamScanner

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

TIM PENGUJI :

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat/ Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji/ Pembimbing I	Agus, S.H.,M.H. NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I III/d	
Sekretaris Penguji/ Pembimbing II	Lolita, S.H., M.H. NIP. 197206052009122001	Penata III/c	
Penguji I	Chandra Maharani, S.H., M.H. NIP. 196909301996032001	Penata Tingkat I III/d	
Penguji II	Marnita, S.H.I., M.H. NIP. 198603272019032018	Penata III/c	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum

Universitas Tanjungpura

Pontianak

Nomor : 2948/UN22.1/DT.00.10/2025

Tanggal : 29 Juli 2025

Dipindai dengan CamScanner

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, Juli 2025
Yang Membuat Pernyataan,

DIAN KRISTIANTO
NIM. A1012191067

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah S.W.T., karena atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul: "**ANALISIS UPAYA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT GANDA PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)**".

Dalam penyusunan Skripsi ini hingga selesai tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCB.Arb., selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak membimbing dan mengarahkan penulis selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Dr. Siti Rohani, SH, M.Hum., selaku Ketua Bagian Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. Ibu Dr. Evi Purwanti, SH., L.LM., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
5. Bapak Agus, S.H.,M.H., selaku Ketua PKBH pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, sekaligus Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan Skripsi ini.
6. Ibu Lolita, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan Skripsi ini.

7. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji I yang telah banyak memberikan masukan dan saran demi perbaikan dan kesempurnaan Skripsi ini.
8. Ibu Marnita, S.H.I., M.H., selaku Dosen Penguji II yang telah banyak memberikan masukan, saran dan pengarahan dalam Skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
10. Karyawan dan karyawati serta seluruh Civitas Akademika di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
11. Seluruh Mahasiswa di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, baik secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan bantuan dalam penulisan Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya konstruktif demi perbaikan dan kesempurnaan Skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata.

Pontianak, Juli 2025

Penulis,

DIAN KRISTIANTO
NIM. A1012191067

ABSTRAK

Maraknya kasus sertipikat ganda terkait kepemilikan hak atas tanah Pemerintah melakukan upaya pencegahan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Perumusan masalah dalam penulisan jurnal ini yaitu 1) apakah akibat hukum atas adanya kepemilikan tanah yang bersertipikat ganda? 2) bagaimana eksistensi program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) dalam mencegah terbitnya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan ?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu literaur atau penelitian perpustakaan yang didukung dengan hasil wawancara dengan narasumber dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Akibat hukum atas adanya kepemilikan tanah yang bersertipikat ganda yaitu tidak memberika kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidak pastian hukum dalam hal pendaftaran tanah.

Selain itu akibat hukum lainnya yaitu timbulnya kerugian artinya seseorang mengharapkan untuk mendapatkan status hukum atas tanah miliknya tapi karena adanya sertifikat ganda dan kemudian dinyatakan kalah dalam persidangan dengan konsekuensi berupa sertifikat dinyatakan batal, otomatis orang tersebut mengalami kerugian.2) Eksistensi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mencegah terbitnya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Serang Banten yaitu program ini merupakan salah satu program yang diciptakan untuk mengurangi sengketa-sengketa pertanahan seperti sengketa sertipikat ganda. Peran Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan kenyataan dapat mengurangi terjadinya sengketa-sengketa pertanahan.

Kata Kunci: PTSL, Sertifipikat Ganda, Pendaftaran Tanah.

ABSTRACT

Due to the rise in cases of dual certificates related to land ownership, the government has implemented preventive measures through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program. The research questions in this paper are: 1) What are the legal consequences of dual land ownership? 2) How does the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program prevent the issuance of dual certificates at the Land Office?

The research method used in this study is literature or library research supported by interviews with informants using a qualitative approach. The results indicate that 1) The legal consequences of dual land ownership do not provide legal certainty, as the purpose of land registration is to obtain a certificate as a complete means of proof. However, the emergence of dual certificates creates legal uncertainty in land registration.

Furthermore, another legal consequence is the resulting loss. This means that someone hoping to obtain legal status for their land, but due to a duplicate certificate, is subsequently declared a loser in court, resulting in the certificate being declared invalid. 2) The existence of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program in preventing the issuance of duplicate certificates at the Serang Banten Land Office. This program is one of the programs created to reduce land disputes, such as disputes over duplicate certificates. The role of the Complete Systematic Land Registration Program, based on reality, can reduce the occurrence of land disputes.

Keywords: PTSL, Duplicate Certificates, Land Registration.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI i

BAB I 1

PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 7
C. Keaslian Penelitian 9
D. Tujuan Penelitian 8
E. Manfaat Penelitian 8
F. Manfaat Teoritis ..... **Error! Bookmark not defined.**
G. Manfaat Praktis ..... **Error! Bookmark not defined.**
H. Kerangka Pemikiran 11
1. Kerangka Teoritik 11
2. Teori Pembuktian 12
3. Teori Kepastian Hukum 15
4. Teori Penyelesaian Sengketa 19
I. Kerangka Konseptual 20
J. Metode Penelitian 24
K. Sistematika Penulisan 22

DAFTAR PUSTAKA 76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dan tanah sangat memiliki hubungan yang erat dengan kehidupan sehari hari. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah.[1] Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan erat sekali dengan kelangsungan hidup manusia. Antara manusia dan tanah merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya seperti perumahan, tempat melakukan kegiatan pertanian bahkan tempat untuk melakukan penguburan jenazah, Begitu pentingnya arti dan peranan tanah dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu hukum keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Struktur kehidupan masyarakatnya bercorak agraris serta berkeinginan untuk melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial,

[1] K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia*, Jakarta, hal. 7

pemanfaatan tanahdip ergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyatnya demi untuk mencapai tujuan yang telah dicita-citakan, yaitu untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur.

Pertambahan jumlah penduduk yang pesat serta meningkatnya pembangunan di negara kita mengakibatkan kebutuhan akan tanah dirasakan semakin meningkat dan mendesak, sedangkan persediaan tanah semakin lama semakin sempit dan sulit untuk dimiliki, maka tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan. Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu dapat menimbulkan berbagai sengketa tanah. Secara garis besar tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan dapat dibagi menjadi lima kelompok: [2]

1. Kasus-kasus berkenaaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform
3. Kasus-kasus berkenaan dengan akses-akses penyediaan tanah untuk perkebunan.
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Konflik pertanahan sekarang ini sering terjadi disebabkan oleh[3] pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata,

[2] Edi As'Adi, 2000, *Hukum Acara Perdata dalam Prespektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta,hal. 1.
[3] Lutfi I Nasoetion, 2002, *Konflik Pertanahan (Agaria) Menuju Keadilan Agraria)*,Yayasan Akatiga, Bandung, hal. 112.

ketidak serasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian, kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah, kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat), lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah, permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertifikat (Proses penerbitan sertifikat tanah yang lama dan mahal, Sertifikat palsu, Sertifikat tumpang tindih, Pembatalan sertifikat).

Maka untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah tanah, kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada demi menjaga keamanan dan kestabilan pembangunan serta mewujudkan kepastian hak atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Menurut Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 19604 yang ditindak yang di tindak lanjuti dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tujuan Pendaftaran Tanah.

> "Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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".

Akibat hukum dari pendaftaran tanah adalah berupa surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sebagai bukti yang kuat. Seperti yang di sebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa : 4 Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa, untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diataur dengan Peraturan Pemerintah.

> "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan berupa sertifikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat, sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertifikat cacat hukum.[4]

Di Indonesia lembaga yang mempunyai kaitan erat dengan pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional atau di singkat BPN yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015).

[4] Ali Achmad Chomzah, 2003, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah,

Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, dimana data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat palsu cukup banyak, sehingga menimbulkan kerawanan. Umumnya sertifikat palsu dibuat pada tanah yang masih kosong dan mempunyai nilai tinggi yang menggunakan blangko sertifikat lama. Pemalsuan sertifikat terjadi karna tidak didasarkan pada alas hak yang benar, seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan. bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan.[5] Walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun masih terjadinya sengketa-sengketa hak-hak atas tanah di tengah-tengah masyarakat yang bahkan sampai pada gugatan-gugatan ke Pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat tersebut oleh Kantor Pertanahan setempat. Permohonan pemblokiran terhadap sertifikat tersebut dapat dilakukan pihak pengadilan karena adanya gugatan, di antaranya karena terjadinya sertifikat ganda, hutang piutang atau karena pailit dan lain-lain.

Faktor-faktor tersebut dapat menimbilkan masalah sehingga terkadang terdapat sertifikat dimana objek yang tertera di dalam sertifikat tersebut bukanlah yang seharusnya akan tetapi tanah milik orang lain yang dibuatkan surat oleh oknum yang tidak bertanggungjawab atau terdapat kelalaian di dalam penerbitan surat tersebut, kemudian juga terdapat bukti

[5] Ali Achmad Chomzah, 2002, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 137.

kepemilikan yang sama terhadap dua atau lebih sertifikat dengan satu objek yang sering disebut dengan sertifikat ganda.

Sertifikat ganda yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat,[6] karena itu membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah diIndonesia.

Sertifikat ganda kerap terjadi di Kabupaten Cilacap yang mengakibatkan sengketa para pemegang sertifikat yang saling menuding bahwa apa yang mereka miliki itu benar adanya walaupun kemudian salah satu diantara sertifikat itu ada yang palsu dimana objek yang tertera pada sertifikat tersebut bukan yang sebenarnya, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah, salah satu diantara pemengang sertifikat tersebut melakukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang dianggap memiliki kompetensi untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak tersebut dan membatalkan salah satu diantara sertifikat yang timbul sehingga hanya satu sertifikat yang sah yang memiliki objek dan yang lainnya tidak atau bukan objek yang tertera didalam sertifikat tersebut.

Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu

[6] Soni Harsono, 1992, Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya, Seminar Nasional,

Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, atau dengan tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi. Pada rincian kasus yang terjadi bisa di simpulkan bahwa tergugat tidak memiliki etikad baik dan terus berusaha menjatuhkan penggugat dengan menerbitkan sertifikat baru. Pada kasus tersebut PTSL masih belum diberlakukan, sehingga seluk-beluk dan kepemilikan tanah masih sedikit terdaftar.

Untuk menangani serta meralisasikan kasus tersebut agar masyarakat memiliki kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya sehingga tidak ada kepemilikan surat tanah ganda antar masyarakat dan pengaruh peraturan tersebut bagi masyrakat. Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengambil penelitian dengan Judul **"ANALISIS UPAYA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT GANDA PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)"**

B. Rumusan Masalah

Bedasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

"Bagaimana Upaya Hukum untuk mendapatkan kepastian hukum yang bersertifikat ganda ?"

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis akibat hukum dari tanah yang bersertifikat ganda.
2. Untuk menganalisis upaya hukum dari pemilik tanah yang bersertifikat ganda.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kegunaan yang bersifat praktis maupun bersifat teoritis. Adapun yang menjadi fokus dari kajian penelitian ini dan tujuan yang dicapai maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai sumbangan ilmu bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria dan kenotariatan, sehingga bisa menjadi bahan acuan atau sumber dalam penelitian yang berhubungan dengan pertanahan dan kenotariatan.

   a. Dapat menjadi sumber pengetahuan bagi para peneliti selanjutnya yang akan membahas materi kajian yang sama.

b. Dapat menambah informasi bagi peneliti di dalam bidang Ilmu Hukum terutama yang akan mengkaji tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bahan masukan atau rekomendasi bagi ilmu penelitian pertanahan dan kenotariatan kedepannya sehingga permasalahan hukum sertifikat ganda pada pendaftaran tanah mendapatkan kepastian hukum yang akan membantu menyelesaikan perkara.

a. Bagi penegak hukum, agar senantiasa dapat menambah atau memperkuat implementasi dari peraturan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

b. Bagi masyarakat, agar senantiasa dapat terus mengawasi pelaksanaan undang-undang serta para penegak hukum terutama pejabat negara yang beresiko dan erat kaitannya dengan perilaku koruptif.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian hukum berupa Tesis dengan judul "**ANALISIS UPAYA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT GANDA PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)"** bukan merupakan penelitian duplikasi atau plagiasi dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang lain, karena hasil

penelitian ini diperoleh melalui suatu penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis sendiri.

Bedasarkan penelusuran penulis, terdapat penelitian sebelumnya yang menentukan sertifikat ganda pada PTSL, namun pada dasarnya penulisan terdapat perbedaan anatara lain sebagai berikut :

1. Tesis dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP PERUBAHAN SURAT TANAH DARI MODEL A KE SERTIFIKAT HAK MILIK DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL LAMONGAN BERDASARKAN PERATURAN AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 6 TAHUN 2018 (STUDI KASUS DI KECAMATAN KEDUNGPRING).” [7]Yang ditulis oleh Muharam, Iqbal Riza Mahasiswa UPN "VETERAN' JAWA TIMUR, 2021. Tesis ini membahas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Kegiatan PTSL yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Lamongan selama tahun 2019 di Kabupaten Lamongan, Kecamatan Kedungpring terdapat 14.655 bidang tanah yang

[7] https://repository.upnjatim.ac.id/3561/ diakses 02 Februari 2024

mengikuti program PTSL. Yang dibahas oleh Tesis ini lebih banyak memuat pembahasan ke PTSL nya namun pada Tesis penulis, permasalahan nya lebih kepada upaya untuk mendapatkan kepastian hukum itu sendiri pada kasus sertifikat ganda dalam pertanahan.

2. Tesis dengan judul "ANALISIS PENERBITAN SERTIFIKAT OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP TIMBULNYA SERTIFIKAT GANDA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PONTIANAK NOMOR 34/G/2018/PTUN-PTK)"[8] yang ditulis oleh Serly Amalia Carisa Nuela Mahasiswi Hukum Universitas Tanjungpura, 2018. Pada tesis ini membahas mengenai masalah penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh BPN sehingga terjadi sertifikat ganda. Pada Tesis penulis juga membahas hal yang sama namun penulis membahas kepastian hukum serta penyebab terjadinya sertifikat ganda pada putusan yang berbeda.

F. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik adalah dukungan dasar teoritis sebagai dasar pemikiran dalam rangka pemecahan masalah yang dihadapi peneliti. Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir – butir pendapat, teori, tesis mengenai semua kasus atau permasalahan *(problem)* yang

[8] https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/article/view/69855 diakses 02 Februari 2024

menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.[9] Dengan demikian di dalam melakukan suatu penelitian diperlukan adanya kerangka teoritis bahawa untuk memberikan landasan yang kuat pada umumnya setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran teoritis.[10]

Secara umum, kerangka teori merupakan suatu gambaran atau rencana yang berisi tentang penjelasan dari semua hal yang dijadikan sebagai bahan penelitian yang berlandaskan pada hasil dari penelitian tersebut. Adapun teori, asas, konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Pembuktian, Konsep Kepastian Hukum, Teori Penyelesaian Sengketa.

2. Teori Pembuktian

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan dengan tujuan memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memperoleh dasar kepastian untuk menjatuhkan keputusan.[11]

Menurut Subekti, pembuktian adalah proses bagaimana alat-alat bukti digunakan, diajukan, dan dipertahankan sesuai hukum acara yang berlaku.[12] Hukum pembuktian *(law of evidence)* dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses

[9] M. Solly Lubis 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian,* Bandung : Mandar Maju hlm,80.
[10] Ronny Hanitijo Soemitro 1990, *Metodologi Penelitian Hulum,* Jakrta: Ghalia Indonesia, hlm 37.
[11] Bahtiar Effendie, Masdari Tasmin, dan A.Chodari, *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata, Citra Aditya Bakti,* Bandung, 1999,hlm. 50.
[12] Subekti. *Hukum Pembuktian*, Paramita, Jakarta, 1991, hlm. 7.

litigasi. Kompleksitas tersebut akan menjadi rumit karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran *(truth)*. Meski kebenaran yang dicari dalam proses peradilan perdata bukan kebenaran absolut *(ultimate truth),* tetapi kebenaran yang bersifat relatif atau yang bersifat kemungkinan *(probability),* namun dalam menemukan kebenaran pun tetap memiliki kesulitan.

Sistem pembuktian di Indonesia masih bertumpu pada ketentuan - ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1865 – Pasal 1945. Dalam membahas penilaian pembuktian, alat bukti yang diajukan oleh para pihak ke persidangan akan dilakukan dengan penilaian yang mana dalam hal ini yang berwenang melakukan penilaian adalah Hakim. Dalam hal ini, Undang-undang dapat mengatur hakim dalam penilaian alat bukti tertentu (seperti alat bukti surat), sehingga Hakim tidak memiliki kebebasan utuh untuk menilainya.[13]

Pembuktian inilah yang menunjang kepemilikan tanah pada kasus perkara putusan Nomor 58/G/2014/PTUN- PTK. Dua kepemilikan atas satu tanah. Keduanya sama-sama mengaku bahwa tanah itu milik mereka dan kedua belah pihak memiliki sertifikat kepemilikan tanah yang sama-sama dikeluarkan oleh BPN. Sehingga disini pembuktian memiliki peran penting dimana dalam pembutian

[13] Buku IV Kitab Undang-undang Hukum Perdata Tentang Pembuktian dan Daluwarsa

itu surat-menyurat yang menjadi bukti dalam pembuktian kepemilikan tanah harus dilihat asal – usul dan riwayat tanah tersebut bersama bukti penunjang lain yang telah disediakan oleh penggugat dan terguat.

Pada putusan Nomor 58/G/2014/PTUN-PTK telah terdapat bukti – bukti sebagai berikut :

a. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Kalimantan Barat Nomor : 2/PM/1968 tanggal 09 September 1968 dikonversi menjadi Tanah Hak Milik dengan luas kurang lebih 16.400 M^2 tercatat atas nama ABU AMBO ANNA
b. Bukti laporan pengguat saat pertama kali membuka ladang kepada kepala desa Pal IX karena perbuatan kasar tergugat yang menganggap itu tanah milik Ayah mereka Saripah.
c. Bukti pembayaran pajak kepemilikan tanah atas nama ABU AMBO ANNA yang setiap tahun tidak luput dan terus tertagih atas nama yang sama.
d. Hingga bertahun – tahun sampai anak-anak pak Saripah dewasa kelaurga pak Saripah tak kunjung mau melepaskan tanah yang bukan milik mereka itu, sehingga penggugat melakukan laporan kepada pihak kepolisian pada 16 Maret 1990
e. 14 juli 2005 penggugat beserta kepala seksi survei pertanahan ingin melakukan pengukuran tanah kembali namun dihalangi oleh keluarga pak Saripah dengan membawa alat – alat tajam berupa

golok, cangkul dan lainnya, sehingga pengukuran harus dibatalkan karena petugas merasa takut dan terancam.

f. 20 Juli 2005 Tergugat melaporkan kehilangan sertifikat atas tanah tersebut namun atas nama kepemilikan keluarga pak Saripah.

g. 20 Agustus 2005 Penggugat kembali mengukur tanah tersebut dengan petugas pengukur tanah bernama SUPRIADI tersebut kembali mengalami hambatan lantaran saudara, anak-anak, dari yang kecil hingga dewasa mencaci maki hingga berteriak kepada penggugat sehingga hal tersebut harus dilerai oleh pihak kepolisian.

h. 23 agustus 2007 sertifikat tanah atas hak nama AMBO ANNA kembali diterbitkan dengan nama yang berbeda yaitu atas nama FATIMAH SARIMAN, sehingga sertifikat tersebut memiliki letak dan lokasi yang tumpang tindih.

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan dan logis. Jelas menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian

dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau dil bukan sekedar hukum yang buruk.[14]

Menurut Utrecht, kepastian hukum mempunyai dua arti: pertama, adanya aturan-aturan umum yang membuat individu mengetahui tindakan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukannya, dan kedua, berupa perlindungan hukum terhadap individu terhadap kesewenang-wenangan pemerintah, karena terdapat aturan yang bersifat umum, individu dapat mengetahui apa yang dapat diminta atau dilakukan oleh negara terhadap individu.[15]

Kepastian hukum merupakan jaminan hukum yang mengandung keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan memang harus berfungsi sebagai aturan-aturan yang harus dipatuhi. Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian tetap dari hukum. Ia menilai keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi kepentingan keamanan dan ketertiban negara. Terakhir, hukum positif harus selalu dipatuhi. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai-nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.[16]

Mengkaitkan hak dan kewajiban kontrak sewa dengan konsep keabsahan hukum kontrak berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata,

---

[14] Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385.
[15] Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum,* Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 1999, hlm.23.
[16] *Ibid hal 94*

menggaris bawahi definisi dan sanksi yang jelas agar kontrak atau perjanjian dapat sama sahnya antara dua orang. Pasal 1313 KUH Perdata mengenai proses pembayaran hutang yang dilakukan melalui gugatan pengadilan. Pasal ini menyatakan bahwa setiap orang yang memiliki utang harus membayar lunas sesuai dengan rencana pembayaran yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Sebelumnya, pihak kreditur dan debitur harus sudah menyepakati perjanjian mengenai pembayaran utang, yang kemudian dicatat dan dibuktikan di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang.

Namun, jika terjadi wanprestasi atau ketidak mampuan untuk membayar hutang sesuai dengan kesepakatan, pihak kreditur berhak untuk mengajukan gugatan kepada pengadilan demi mendapatkan hak atas utang yang belum terbayar dan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya. Gugatan ini bisa dilakukan oleh kreditur sendiri atau melalui kuasa hukum, dan harus dilakukan pada pengadilan tinggi di daerah tergugat.

Jika gugatan yang diajukan oleh pihak kreditur dinyatakan sah oleh pengadilan, maka debitur harus membayar utang dan ganti rugi kepada kreditur selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari setelah putusan yang diambil oleh pengadilan. Jika debitur tidak segera melunasi hutangnya, maka kreditur berhak untuk memperoleh hak atas benda yang dijadikan jaminan pada saat perjanjian hutang.

Pasal 1313 KUH Perdata juga menyatakan bahwa jika ada hutang yang telah jatuh tempo sebelum diadakannya perjanjian pembayaran utang, maka pihak kreditur memiliki hak untuk menggugat debitur ke pengadilan demi meminta pembayaran hutang. Namun, pihak kreditur harus memperlihatkan bukti yang mendukung klaimnya di hadapan pengadilan. Selain itu, dalam hal ini, benda yang dijadikan jaminan oleh debitur akan menjadi hak sepenuhnya bagi pihak kreditur sebagai ganti rugi atas hutang yang belum dilunasi.

Dalam prakteknya, Pasal 1313 KUH Perdata sering digunakan dalam kasus-kasus perdata yang berkaitan dengan utang piutang antara dua orang atau lebih, baik dalam konteks bisnis maupun dalam kehidupan sehari-hari. Pasal ini bertujuan untuk melindungi hak-hak pihak kreditur dan mengatur tata cara pelunasan utang agar tidak terjadi perselisihan yang merugikan kedua belah pihak. Itulah sekilas mengenai pengertian Pasal 1313 KUH Perdata yang perlu diketahui oleh masyarakat luas.

Kepastian hukum pada kasus disini berarti menjamin bahwa hukum tidak memihak baik orang itu kaya, miskin, tua, muda karena hukum disini memberikan kepastian agar semua pihak mendapatkan hak mereka tanpa didiskriminasi sama sekali. Pihak tergugat dan penggugat disini mendapatkan kepastian hukum. Hal ini dapat dibuktikan dengan :

a. Kedua pihak sama-sama boleh di dampingi kuasa hukum.

b. Kedua pihak sama-sama bisa meberikan argumen mereka dan memberikan bukti t erkait sesuai dengan perkara.

c. Sertifikat kedua belah pihak di teliti dan di cek tanpa di beda – bedakan.

d. Hak dan kewajiban kedua belah pihak diberikan bedasarkan hukum yang telah mengatur.

4. Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti suatu pertentangan atau konflik, sedangkan konflik berarti adanya pertentangan antara orang - orang atau kelompok - kelompok terhadap suatu objek permasalahan. Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu - individu atau kelompok - kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lainnya. [17]

Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantaraan hakim. Hukum acara perdata juga mengatur tata cara pengajuan tuntutan hak, memeriksa, memutuskan dan melaksanakan putusan. Bidang ini diatur oleh dasar hukum acara perdata yang terdiri dari undang-undang, peraturan pemerintah, dan aturan pengadilan. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui

[17] Winardi, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan),* Mandar Maju, Bandung, 2007, hlm. 1.

penyelesaian sengketa di dalam pengadilan (litigasi) dan diluar pengadilan (Non Litigasi). Dalam kasus ini penyelesaian sengketa yang digunakan ialah melalui pengadilan (Litigasi).

G. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang - undangan tertentu dan berisikan definisi - definisi dari variabel judul yang akan dijadikan pedoman dalam pembuatan Tesisi ini. Kerangka konseptual adalah suatu model teoretis yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep atau variabel-variabel dalam sebuah penelitian. Kerangka konseptual memberikan landasan bagi peneliti untuk merancang metode penelitian, memilih instrumen pengukuran, dan menganalisis hasil penelitian.

a) Badan Hukum merupakan subjek hukum dimana mereka dapat melakukan perbuatan hukum dan dapat dimintai pertanggung jawaban secara hukum (dapat dituntut dan menuntut secara hukum). Badan hukum adalah lembaga atau perkumpulan yang dibentuk berdasarkan hukum dan memiliki tujuan tertentu. Badan hukum dapat melakukan berbagai perbuatan hukum sebagaimana halnya dengan manusia. Badan hukum juga merupakan subjek hukum yang dapat digugat dan menggugat di muka hakim. Badan hukum tidak memiliki nyawa dan tidak bisa berkecimpung di lapangan keluarga. Oleh karena itu badan hukum adalah suatu badan yang mempunyai harta kekayaan, hak serta

kewajiban seperti manusia, dan pada kasus ini badan hukum melibatkan BPN.

b) Sengketa Tanah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya. Sengketa tanah yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan oleh dua pihak yaitu pihak penggugat ABU AMBO ANA dan keluarga tergugat.

c) Sertifikat Ganda adalah sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat sehingga mengakibatkan pemilikan bidang tanah hak saling terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda yang dimiliki oleh pihak penggugat dan tergugat menjadi permasalahan besar pada kasus ini apalagi pada tahun perkara sertifikat di terbitkan sistem PTSL belum di berlakukan.

d) Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan akan adanya pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan disertai pembayaran ganti rugi. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat

dipunyai orang atas tanah, dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

H. Sistematika Penulisan

Sitematika penulisan Tesis ini disusun ke dalam 4 (Empat) Bab, yaitu sebagai berikut :

Bab I : merupakan Pendahuluan, di mana di dalamnya memuat fakta – fakta yang merupakan latar belakang masalah yang berkaitan dengan masalah sertifikat ganda pada Putusan Nomor 58/G/2014/PTUN- PTK. Dari latar belakang mengapa bisa terjadi sertifikat ganda anatar penggugat dan tergugat. Dimana semua bermula dari Penggugat yang meminjamkan tanah nya untuk ditanami lahan musiman oleh pihak tergugat dan semuanya mulai berubah ketika sang ayah tergugat meninggal. Pihak keluarga tergugat merasa kepemilikan tanah itu adalah milik mereka sehingga tergugat mengusir penggugat dengan kasar, ancaman serta membawa alat tajam untuk membuat penggugat keluar dari lahan mereka. Tergugat juga mengusir petugas pengukur tanah dengan senjata tajam. Tergugat juga menghalangi jalan nya penyelidikan dengan menunda–nunda penyerahahan sertifikat tanah yang asli. Penggugat memiiki riwayat jelas atas tanah tersebut bahkan atas pembayaran pajak atas tanah yang tak pernah luput tiap tahun nya. Dari latar belakang ini dilanjutkan dengan

merumuskan masalah penelitian, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, yang terdiri dari kerangka teoritik dan konseptual, selanjutnya metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini diuraikan ke dalam sub-sub antara lain jenis dan pendekatan penelitian, spesifikasi penelitian, sumber bahan penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum, dan teknik analisis bahan hukum.

Bab II : merupakan landasan untuk keperluan merupakan landasan untuk keperluan analisis pada bab selanjutnya, di sini meliputi ketentuan hukum pendirian akta tanah bersertifikat ganda, kepastian hukum dalam sengketa tanah serta tinjauan umum mengenai akta notaris, dan tinjauan umum tentang akibat hukum.

Bab III : merupakan Bab Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menganalisis konsekuensi hukum sengketa tanah bersertifikat ganda, analisis kepastian hukum pada putusan Nomor 58/G/2014/PTUN-PTK serta analisisnya dengan menggunakan teori-teori sebagaimana telah diuraikan dalam Bab II.

Bab IV : merupakan Bab Penutup atau merupakan akhir dari Tesis yang berisikan kesimpulan yang berdasarkan pada hasil kajian-kajian atau pembahasan dari literatur-literatur dan analisis hasil penelitian, yang pada dasarnya merupakan jawaban dari permasalahan pokok, dan bab ini akan diakhiri dengan upaya

pemberian saran yang pada intinya juga merupakan rekomendasi dari hasil penelitian yang dilakukan.