

Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Ganda Terkait Dengan Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Ade Slamet Riadi,¹ Irawan Soerdjo,² Ahmad Yani³

Universitas Jayabaya Jakarta

 [10.15408/jlr.v4i4.27512](https://doi.org/10.15408/jlr.v4i4.27512)

Abstract

The land issue is a problem that is most closely related to the basic rights of the community. Land acquisition for the use of public interest is related to land that has a social function. Along with the high value and benefits of land, many people try to obtain proof of land ownership by having fake certificates, where the data on the certificate does not match what is in the land book. This study uses a normative juridical method which is supported by empirical juridical. Based on the results of research on court decisions Number 482/Pdt/2018/Pt.Bdg. shows that legal certainty over the dual ownership certificate has been achieved with the judge's decision granting the Plaintiff/Plaintiff's claim as the owner of the original land rights. Therefore, the National Land Agency must be more careful in making physical data and juridical data in carrying out the land registration process, and also for the next case the judge is more careful in examining the chronology of the occurrence of ownership of land rights, because it involves the certainty of the subject and object of ownership of rights. over the ground.

Keywords: Legal Certainty; Dual Ownership; Soil

* Received: January 23, 2022, Revision: February 15, 2022, Publish: June 01, 2022.

¹ **Ade Slamet Riadi** adalah Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya, email: alexriadi777@gmail.com

² **Irawan Soerdjo** adalah Dosen Pembimbing Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya.

³ **Ahmad Yani** adalah Dosen Pembimbing Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan unsur penting bagi manusia dalam menjalani kehidupan dan bertahan hidup. Bagi bangsa Indonesia yang merupakan negara agraris atau kepulauan, tanah jelas memiliki peran penting bagi kehidupan setiap orangnya.⁴ Kepemilikan tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan bagi pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi maupun sosial, termasuk lingkungan dengan pembangunan.⁵ Persoalan tentang pertanahan seringkali menimbulkan konflik yang berkepanjangan antara orang dengan orang maupun orang dengan badan hukum.⁶

Di bidang pertanahan, hak menguasai negara mempunyai persoalan yuridis, yakni tidak diperintahkan oleh UUD 1945 untuk diatur dalam undang-undang. Di dalam UUD 1945 sebelum amandemen kata 'dikuasai oleh negara' terdapat didalam Pasal 33 Ayat (2) dan Ayat (3). Pasal 33 Ayat (2) menentukan bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara. Sedangkan Pasal 33 ayat (3) menentukan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Namun tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan makna dikuasai oleh negara baik di dalam Batang Tubuh maupun didalam Penjelasan UUD 1945. Demikian juga setelah amandemen, tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan mengenai makna "dikuasai oleh Negara.

Salah satu konflik yang terjadi secara praktik dalam hukum agrarian nasional antara pemegang hak atas tanah dan panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum ketika proses pengadaan tanah tidak mempertimbangkan harga ganti rugi berdasarkan proses musyawarah. Masalah pengadaan tanah yang dapat menimbulkan sengketa umumnya karena kompensasi yang tidak memadai, proses pembebasan yang tidak demokratis dan manipulatif, penolakan pemilik tanah untuk menyerahkan tanah atau tanahnya,

⁴ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Notarius, Volume 13 Nomor 1 (2020) E-ISSN: 2686-2425, ISSN:2086-1702

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.9.

⁶ Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016.

ketidakpastian kehidupan setelah penggusuran dan penggunaan atau kekerasan dalam proses pembebasan/pembebasan tanah.⁷

Pengadaan tanah dapat dartikan sebagai aktivitas pemerintah untuk memperoleh tanah bagi bermacam aktivitas pembangunan, khususnya untuk pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan metode musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah serta pemegang hak atas tanah yang tanahnya dibutuhkan untuk kegiatan pembangunan.⁸ Pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan umum akan berdampak pada aspek kehidupan masyarakat khususnya masyarakat yang berdampak pada pengembangan lokasi.⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan ini adalah pedoman untuk melaksanakan ketentuan Pasal 123, Pasal 173, dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang ditetapkan pada tanggal 2 November 2020 oleh Presiden Republik Indonesia, Pasal 4 huruf f mengatur tentang Pengadaan tanah. Undang-undang ini menyempurnakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Undang-Undang ini mengubah dan menambah atau menetapkan pengaturan baru tentang pengadaan tanah yang tertuang dalam Bab VIII Pasal 122 sampai dengan Pasal 123. Secara luas, pengadaan tanah mengandung 3 unsur, yakni:¹⁰ 1) Kegiatan untuk mendapatkan tanah, sebagai pemenuhan kebutuhan lahan untuk memenuhi pembangunan kepentingan umum. 2) Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan. 3) Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Ketentuan tersebut memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah, mengantisipasi permasalahan tanah yang akan muncul dan menjadi baru bagi fungsi sosial pertanahan dan tata ruang. Setiap upaya yang dikembangkan dalam meningkatkan kesejahteraan di bidang ekonomi, kepastian hukum

⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2010, hlm. 63.

⁸Mukmin Zakie, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Hukum*, Vol. 18 Ed. Khusus, (2019), hlm. 195

⁹Sudikno Metokoesoemo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetakan Pertama, Yogyakarta Liberty, 1982, hlm. 35-36.

¹⁰Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 82

merupakan salah satu unsur yang tidak terlepas dari dalam menjalankan suatu usaha.¹¹

Dalam praktiknya dijumpai bahwa pada waktu pengadaan tanah, dijumpai adanya sertifikat (jelasin ketentuan Pasal 32 ayat 1 PP 24 tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah) diindikasikan sertifikat palsu, antara lain: 1) Terjadinya cacat administrasi dalam proses penerbitan sertifikat; 2) Sertifikat palsu (tidak tercatat dalam buku tanah dan tidak terdaftar di Kantor Pertanahan setempat); 3) Adanya tumpang tindih dengan bidang lain.

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 karena tidak didasarkan pada alas hak yang benar, seperti penerbitan sertifikat yang 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.¹²

Dari salah satu permasalahan diatas, Sertifikat ganda atas tanah secara singkat dapat diartikan sebagai sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama atau secara luas sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan (dokumen) dobel yang diterbitkan oleh badan hukum yang mengakibatkan adanya pendudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian dengan bagian lain, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain.¹³

Dalam putusan Nomor. 482/Pdt/2018/Pt.Bdg.Jo Nomor 25/Pdt.G/2017/Pn.Bgr antara TA sebagai pembanding melawan AS sebagai Para Terbanding dan HD, SH, dkk sebagai para turut terbanding. Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :056/VII.1988 tanggal 30 Juli 1988 yang dibuat dihadapan AS, Camat Kepala

¹¹ Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, hlm. 46

¹² Astri Isnaini, *Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar*, Skripsi Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2017. hlm. 3

¹³ Aprilia Wulandari, *Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di badan pertahanan nasional sukoharjo*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Surakarta, Surakarta 2018, hlm. 3

Wilayah Kecamatan Semplak Kabupaten Bgr, antara Saan Pinan selaku Penjual dengan penggugat. Karena adanya perpindahan tugas penggugat atas dasar kepentingan pindah tugas tersebut, penggugat selaku pemilik tanah yang disebutkan pada poin I merasa perlu untuk melakukan pengamanan dengan menitipkan bukti-bukti kepemilikan tanah a quo termasuk Akta Jual Beli Nomor 056/VII.1988 tanggal 30 Juli 1988 kepada Tergugat I selaku Kepala Kantor Departemen Koperasi Bgr yang juga penggugat sudah kenal dan sekaligus menjadi rekan dekat penggugat ketika menjabat pengurus di Koperasi Angkutan Bgr.

Pihak pengugat menolak dengan tegas adanya pemberian hibah tanah milik adat kepada Tergugat I, kemudian lahan tanah tersebut telah dibebaskan oleh kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Cq. Direktorat Jenderal Bina Marga guna kepentingan pembangunan Jalan Tol Bgr Ring Road (BRR) Seksi II B yang difasilitasi oleh panitia Pengadaan Tanah Kota Bgr. Untuk mendapatkan hak tanah miliknya kembali sesuai bukti kepemilikan Akta Jual Beli Nomor 056/VII.1988 Penggugat telah menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Bgr.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian penelitian yang dilakukan ini yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan pustaka lainnya yang terkait tentang penyelesaian sengketa kepemilikan ganda terkait atas konsinyasi ganti rugi pembebasan tanah jalan tol untuk kepentingan umum,¹⁴ yang didasarkan pada, Undang-Undang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya disebut Perpres Nomor 36 Tahun 2005) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 102.

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan, serta putusan Nomor. 482/Pdt/2018/Pt.Bdg. Jo Nomor 25/Pdt.G/2017/Pn.Bgr.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Atas Sertifikat Tanah Ganda Terkait Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengertian asas kepastian hukum (*rechtmatigeheid*) yaitu asas dalam negara hukum yang meletakkan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai dasar setiap kebijakan dan tindakan dalam setiap bidang. Sehingga proses untuk menjalankan prinsip kepastian hukum ini diperlukan jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar. Lebih sederhananya asas kepastian hukum ini adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Tidak diperbolehkan adanya aturan hukum yang saling bertentangan sehingga asas kepastian hukum ini dengan mudah dapat dimengerti oleh masyarakat itulah yang dimaksud dalam asas kepastian hukum ini. Asas ini mengatur dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan pejabat administrasi negara atau suatu keputusan badan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada hakikatnya merupakan salah satu perwujudan dari hak menguasai Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945. Namun hingga saat ini belum ada rumusan yang baku mengenai apa yang dimaksud dengan kepentingan umum. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.

Pada dasarnya setiap sengketa kepemilikan hak atas tanah, hal yang dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa sertipikat hak atas tanah. Alat bukti menurut hukum pertanahan sangat berperan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi 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.

Sengketa pertanahan dapat pula timbul dari dasar penerbitan suatu sertipikat tanah. Selanjutnya untuk memperdalam analisis tentang kompetensi peradilan, perlu juga dicermati tentang alat bukti yang terbit dari suatu proses

Pendaftaran Tanah dan merupakan unsur yang dominan untuk menentukan kompetensi peradilan. Sertipikat adalah salinan dari buku tanah yang merupakan hash akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan bidang tanah dengan meneliti Surat-Surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan peralihan hak berikutnya. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat.¹⁵

Kepemilikan dokumen ganda dapat terjadi ketika penerbitan girik atau sertipikat tidak konsisten dengan UUPA. Peraturan hukum itu mensyaratkan adanya sertipikat tanah dalam setiap transaksi jual beli tanah. Girik tidak dapat dijadikan bukti jual beli tanah karena merupakan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan. Namun banyak girik atau surat garapan tanah dijadikan alat bukti kepemilikan yang sah.

Pembuktian hak baru berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu : Untuk keperluan pendaftaran hak: a) hak atas tanah baru dibuktikan dengan: 1). Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan; 2). Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik. b). Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang. c) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf. d). Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan. e). Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Selanjutnya pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: *Pertama*, Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. *Kedua*, Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia

¹⁵ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, November 2011.

secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulupendahulunya, dengan syarat: a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta, diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Ditinjau dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka sertipikat untuk disebut sebagai akta otentik ia harus memenuhi unsur-unsur: a). bentuknya ditentukan oleh undang-undang; b). dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum; c). akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Apabila ketentuan tentang akta otentik dikaitkan dengan sertipikat, maka suatu sertipikat disebut sebagai sertipikat asli apabila ia telah memenuhi ketentuan perundang-undangan baik formil maupun materiel dan apabila terdapat cacat dalam bentuknya dan menurut Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sertipikat tersebut bukan akta otentik.

Untuk dapat disebut akta otentik, suatu akta disamping bentuknya harus memenuhi undang-undang dan untuk itu sertipikat harus dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, sehingga sertipikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dianggap sebagai alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang karena penerbitan sertipikat hak atas tanah melalui proses yang panjang dengan telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk melawan data fakta maupun yuridis selama jangka waktu yang cukup lama dan juga dalam Pasal 32 ayat (1) sendiri telah ditentukan bahwa sertipikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Hal mana harus diartikan dalam hal pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya maka sertipikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna/cukup. Artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain. Contoh bukti lain yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian suatu sertipikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menetapkan bahwa tanah tersebut

adalah hak penggugat yang menang, atau putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sertipikat tersebut atau menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kasus pada Putusan Majelis Hakim pada Gugatan nomor 482/Pdt/2018/Pt.Bdg yaitu menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat dan Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Bgr., tanggal 5 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut, serta Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), karena tanpa sepengetahuan Penggugat serta melawan hak, Tergugat I (Drs. ATANG SULAIMAN) seolah-olah telah menerima hibah objek sengketa tanah a quo dari Penggugat (Pihak Pertama) kepada Tergugat I (Pihak Kedua) berdasarkan Akta Hibah No. 191/9/Semplak/1990 tanggal 27 Juni 1990 yang dibuat dihadapan HUSNA DARWIS, S.H., (Turut Tergugat I) yang bertindak sebagai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut yang selanjutnya oleh Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Bogor/dahulu Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 312/Desa Cibadak tahun 1989 atas nama Saan Pinan dan telah dibaliknamakan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 312/Desa Cibadak tahun 1989 atas nama Tergugat III (ERNING MUKTI WIBOWO) berdasarkan Akta Jual Beli No. 372/14/Semplak/1991 tanggal 19 Desember 1991 yang dibuat dihadapan Ny. AGUSTY RIDWAN, S.H., yang bertindak sebagai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat I) dari Tergugat I (ATANG SULAIMAN) yang ditandatangani oleh Tergugat II (H. SUBARNO) selaku Pihak I (Pihak Penjual) kepada Tergugat III (ERNING MUKTI WIBOWO) selaku Pihak II (Pihak Pembeli). Tetapi dalam kenyataannya dan fakta hukumnya Penggugat sama sekali tidak pernah menghibahkan tanah objek sengketa a quo, juga Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Hibah No. 191/9/Semplak/1990 tanggal 27 Juni 1990 a quo yang dijadikan alasan oleh Tergugat I untuk memproses dan menerbitkan serta membaliknamakan Sertifikat Sertifikat Hak Milik No. 312/Desa Cibadak tahun 1989 atas nama Tergugat III.

Oleh karena itu dapat ditarik kesimpulan bahwa telah terbukti sah menurut hukum bahwa Akta Hibah No. 191/9/Semplak/1990 tanggal 27 Juni 1990 a quo dari Penggugat kepada Tergugat I yang dijadikan dasar oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk untuk jual beli pada tanggal 19 Desember 1991 berdasarkan Akta Jual Beli No. 372/14/Semplak/1991 dan Turut Tergugat II untuk memproses dan menerbitkan serta membaliknamakan Sertifikat

Sertifikat Hak Milik No. 312/Desa Cibadak tahun 1989 atas nama Tergugat III adalah cacat hukum karena berdasarkan kepada suatu surat atau Akta Hibah yang dibuat terdapat adanya unsur kekeliruan (dwaling)/tipuan (bedrog) ataupun ancaman/tekanan/paksaan (dwang) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 BW (Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Sertipikat ganda diterbitkan karena kelalaian atau kurang telitinya Badan Pertanahan Nasional dalam hal melakukan pendaftaran hak atas tanah sehingga menimbulkan dampak terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah. Sertipikat ganda jelas membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Menurut penulis, untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda tidak ada jalan lain selain mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Hal ini harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda.

Apabila kemudian terjadi sertipikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Walaupun bisa berlangsung lama, apalagi jika terjadi gugatan sertipikat ke pengadilan, sebagaimana yang terjadi dalam kasus penelitian ini, untuk meminta pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan. Terjadinya sertipikat ganda merupakan salah satu akibat adanya tumpang tindih dalam penerbitan hak atas tanah yang disebut cacat hukum administrasi.

Kalau kita menelisik kembali secara normatif dalam pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pemegang hak yang dimaksud adalah baik pemegang hak yang memperoleh hak tersebut melalui permohonan hak melalui prosedur pendaftaran tanah pertama kali maupun pemegang hak yang memperoleh hak tersebut karena melakukan perbuatan hukum.

Dari uraian di atas, maka penulis berpendapat bahwa ada unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh pihak tergugat 1, dimana onrechtmatigade (perbuatan Melawan Hukum) tersebut dapat dibuktikan dengan dibuatnya akta hibah No:191/9/Semplak/1990 tanggal 27 Juni 1990 yang kemudian tanpa sepengetahuan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 312/Desa Cibadak tahun 1989 tanpa sepengetahuan penggugat/pembanding.

Oleh karena itu kasus pada putusan hakim Nomor 482/PDT/2018/PT BDG, yang mengabulkan permohonan penggugat jika ditinjau dari unsur teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch maka dalam hal ini kepastian hukum (*rechtmatigheid*) ditinjau dari sudut yuridis, dengan menggunakan doktrin “kepastian yang substansial” (*substansial certainty rule*), pelaku dianggap telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum. Kepastian yang substansial di sini dimaksudkan adalah bahwa pelaku mengetahui dengan pasti atau dengan substansial pasti (*patut sekali menduga*) bahwa tindakannya itu akan membawa akibat tertentu kepada pihak lain.

Dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, adalah dengan mengabulkan permohonan Penggugat/Pembanding. Menurut penulis, konsekuensi daripada pelaksanaan putusan pengadilan dapat melahirkan perbuatan hukum berupa pembatalan sertifikat hak atas tanah sehingga dapat dikatakan bahwa jika didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (*Perkaban*) nomor 3 tahun 2011 dalam ayat (2) dikatakan bahwa amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain perintah untuk membatalkan hak atas tanah, menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah, menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum, perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah, perintah penerbitan hak atas tanah dan amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Unsur teori kepastian hukum menurut yaitu tentang Keadilan hukum (*gerectigheid*) yang dari sudut filosofis, keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Dimana dalam proses peradilan tersebut pengadilan telah memberikan hak kepada penggugat/pembanding, tergugat dan para turut tergugat baik dalam menyampaikan dalil-dalil gugatannya maupun dalam menjawab gugatan dari penggugat, serta memberikan kejelasan tentang kepastian subjek, yaitu kepastian mengenai pemegang hak (*pemilik tanah*).

Unsur ke tiga dari teori kepastian hukum tentang kemanfaatan hukum, yaitu hukum bertujuan untuk memberikan keamanan dan ketertiban serta menjamin adanya kesejahteraan yang diperoleh masyarakat dari Negara sebagai payung bermasyarakat. Identifikasi berdasarkan permasalahan dalam konteks kasus diatas pengadilan telah memberikan jaminan bagi para pihak baik itu penggugat/pembanding dalam menyampaikan gugatannya, maupun para tergugat dan para turut tergugat dalam memberikan jawaban. Untuk itu

diperlukan kemanfaatan hukum dalam memberikan jaminan adanya kepastian hukum. Dengan kata lain dengan adanya unsur kemanfaatan yang telah diuraikan tersebut, maka berlakulah kepastian hukum itu sendiri.

2. Penyelesaian Sengketa Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Kepemilikan Tanah Ganda

Sebagaimana teori penyelesaian sengketa, bahwa penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan. Dari uraian kasus diatas sengketa (tanah Sertifikat Hak Milik No. 312/Desa Cibadak tahun 1989) dilakukan dengan cara litigasi atau melalui peradilan.

Berdasarkan Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan ini, untuk penyelesaian kasus sertifikat ganda dapat dilakukan melalui 2 (dua) langkah, yakni melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan). Kedua langkah yang telah diatur dalam Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Penanganan perkara dilaksanakan dalam rangka berperkara dalam proses peradilan perdata atau tata usaha negara, dimana Cut Agam sebagai pihak pembanding/penggugat dan Penanganan perkara dalam proses peradilan meliputi: a) penerimaan panggilan sidang (relaas); b) Pengumpulan data dalam rangka penanganan perkara; c) penyiapan surat tugas dan surat kuasa; d) penyiapan gugatan/jawaban; e) penyiapan replik/duplik; f) penyiapan bukti; g) penyiapan saksi dan/atau ahli; h) pemeriksaan setempat; i) Kesimpulan.

Pokok persoalan pada sengketa tanah dilihat dari substansinya adalah sengketa yang berkaitan dengan peruntukan dan/atau penggunaan serta penguasaan tanah, juga mengenai keabsahan suatu hak atas tanah serta prosedur pemberian hak atas tanah dalam rangka pendaftaran tanah guna memperoleh sertipikat sebagai bukti haknya.

Penyelesaian sengketa termasuk sengketa pertanahan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 1 Undang-undang tersebut menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka guna menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Sesuai dengan peraturan yang berlaku,

penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan diserahkan kepada lembaga Peradilan Umum, dan terhadap sengketa keputusan lembaga pertanahan diserahkan kepada ranah Peradilan Tata Usaha Negara, serta sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda. Pengertian sengketa tanah ini juga di rumuskan di dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999, yaitu perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran tanah, termasuk peralihan dan penertiban tanda bukti serta pihak yang mempunyai kepentingan dan mempunyai hubungan hukum dengan pihak yang lainnya yang terpengaruh atas status tanah tersebut. Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan pihak tertentu (orang atau badan) yang merasa keberatan atas tuntutan hak atas tanah yang mereka adukan baik itu tentang status tanah, prioritas, ataupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi dengan ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku.

Mengenai konflik pertanahan adalah merupakan bentuk ekstrim dan keras dari persaingan. Secara makro sumber konflik bersifat struktural misalnya beragam kesenjangan. Secara mikro sumber konflik/sengketa dapat timbul karena adanya perbedaan/benturan nilai (kultural), perbedaan tafsir mengenai informasi, data atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan/benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah. Masalah tanah dilihat dari segi yuridis merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Timbulnya sengketa hukum tentang tanah adalah bermula dari pengaduan satu pihak (orang/badan) yang berisi tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah ataupun prioritas kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Kasus pertanahan ini termasuk dalam jenis sengketa tanah karena terjadi perselisihan pertanahan antara orang perseorangan dan badan hukum yang tidak berdampak luas serta merugikan pihak penggugat/pembanding. Di samping itu, dari hasil analisis terhadap beberapa kasus menyangkut sengketa pertanahan yang telah diputuskan oleh pengadilan, baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi; tanpa bermaksud untuk menggeneralisasi,

tampak bahwa diperlukan peningkatan pemahaman substansi permasalahan berkenaan dengan konsep yang mendasarinya agar keputusan yang diambil sungguh-sungguh dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum, sehingga bermanfaat bagi pencari keadilan. Tidak dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dan dalam suatu kasus, tidak jarang terlibat beberapa instansi yang langsung atau tidak langsung berkaitan dengan masalah/sengketa yang diajukan di pengadilan. Kesamaan pemahaman terhadap konsep diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan.

Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999). Oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar. Peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa hukum atas tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35 mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak-hak tanah dan menyelesaikan sengketa hukum yang berhubungan dengan hak-hak tanah.

Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

- a. Pengaduan. Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pemohon.
- b. Penelitian. Mekanisme berikutnya setelah pengaduan adalah penelitian berupa pengumpulan data atau administrasi maupun hasil penelitian fisik di lapangan mengenai penguasaannya. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

- c. Pencegahan Mutasi. Tindak Lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi. Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.
- d. Musyawarah. Pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa melalui musyawarah sering berhasil didalam usaha penyelesaian sengketa, dan biasanya menempatkan instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Agraria untuk bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.
- e. Penyelesaian Melalui Pengadilan Apabila usaha melalui jalan musyawarah tidak mendatangkan hasil maka sengketa harus diselesaikan oleh instansi yang berwenang yaitu pengadilan.

Selain mengetahui cara penyelesaian tanah yang umumnya diatur dalam Hukum Acara (Hukum Formal), maka bagi para pihak yang bersengketa, oleh Pemerintah, oleh Badan Arbitrase, maupun oleh Badan-badan Peradilan, perlu diperhatikan dan dipergunakan dan dijadikan sumber pegangan dalam menyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan, asas-asas dan ketentuan hukum materielnya, yaitu Hukum Tanah Nasional yaitu UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): *Pertama*, Sumber yang pertama dan utama adalah Pancasila. *Kedua*, UUD NRI 1945 karena UUPA merupakan pelaksanaan langsung khususnya pasal 33 ayat 3. *Ketiga*, Hukum Tanah Nasional disusun berdasarkan Hukum Adat mengenai tanah dan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat (konsiderans UUPA jo pasal 5 UUPA) yang berarti Hukum Adat mengenai tanah merupakan sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan berfungsi pula sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional (khususnya norma-normanya). *Keempat*, Asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan dan pemilikan tanah dan perlindungan yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional kita kepada para pemegang hak atas tanah, sebagai hukum suatu "negara yang berdasar atas hukum", seperti yang ditegaskan dalam Penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 bahwa: a) Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional kita. b) Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya, tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana

(Undang-undang nomor 51 /Prp tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak Mau Kuasanya). c) Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh Hukum terhadap gangguan oleh siapapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa/pemerintah sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya. d) Oleh Hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada: 1) gangguan oleh sesama anggota masyarakat gugatan perdata melalui Pengadilan Umum atau meminta perlindungan Bupati/Walikota sebagai yang diatur oleh UU No. 51/Prp/1960 di atas. 2) gangguan oleh Penguasa: gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara. e) Dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang haknya dimiliki seseorang, haruslah melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama. Baik mengenai penyeraliai tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya; e) Sehubungan dengan apa yang tersebut di atas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya. f) Dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum, yang tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, dapat dilakukan pengambilannya secara paksa.

Dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya. Kemungkinannya dibuka oleh Undang-undang 20/1961 yang disebut di atas, dengan menggunakan apa yang disebut acara pencabutan hak. g) Dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pihak pemilik tanah berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian. h) Bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut haruslah sedemikian rupa hingga bekas pemilik tanah tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya. Ini merupakan suatu asas universal yang dinyatakan secara tegas dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah 39/1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda Lain yang Ada di atasnya. Pernyataan dalam PP tersebut menunjukkan, bahwa dalam usaha memperoleh tanah untuk penyelenggaraan kepentingan umum berlaku asas tersebut. Dalam penentuan imbalan sebagai pengganti kerugian tidak ada perbedaan

ukuran, apakah tanah yang bersangkutan diperlukan bagi penyelenggaraan kepentingan umum atau bukan.

Jadi pada umumnya sifat dari sengketa adalah adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Para pihak menghendaki penyelesaian sengketa yang mendasarkan atau memperhatikan peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukum dan penyelesaian tersebut harus tuntas. Pada masyarakat desa, peran kepala desa sangat penting dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi warganya. Persoalan yang menyangkut warga desa dimusyawarahkan terlebih dahulu dalam rapat desa atau dibicarakan dengan sesepuh desa untuk memperoleh pemecahan yang tepat dan memuaskan bagi semua pihak. Upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah merupakan cerminan corak khas tata kehidupan masyarakat adat tradisional yang memiliki sifat kebersamaan, gotong-royong dan kekeluargaan. Oleh karena itu teori penyelesaian sengketa yang dikemukakan oleh Suyud Margono telah sesuai dengan kasus yang telah diuraikan diatas. Dimana penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur litigasi atau pengadilan dan dilakukan sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku.

D. KESIMPULAN

Kepastian hukum atas sertifikat tanah ganda terkait dengan pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam putusan hakim Pengadilan Tinggi bandung Nomor 482/PDT/2018/PT BDG telah tercapai, yaitu dengan putusan tersebut mengabulkan permohonan banding dari Penggugat/Pembanding (TA), sehingga dapat memberi petunjuk kejelasan mengenai status kepemilikan hak atas tanah objek dari pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Berdasarkan pasal Pasal 32 ayat (1), bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Penyelesaian sengketa pembebasan tanah dapat dilakukan melalui pengadilan (litigasi) dan diluar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa non litigasi disebut juga sebagai alternatif yang dilakukan di luar pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum dengan cara yang murah, efisien, lebih cepat dan menguntungkan kedua belah pihak. Pada kasus ini penyelesaian sengketa pertanahan untuk kepentingan umum dengan kepemilikan tanah ganda dilakukan melalui jalur Litigasi, yaitu penyelesaian sengketa melalui

jalur pengadilan umum, dalam hal ini di Pengadilan tinggi Bandung, yang oleh hakim setelah melalui proses pemeriksaan, mengadili penyelesaian sengketa kemudian memutus dengan mengabulkan permohonan Penggugat atau Pembanding.

REFERENSI:

- Dewandaru, Prasetyo Aryo; Hastuti, Nanik Tri; Wisnaeni, Fifiana. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Notarius, Volume 13 Nomor 1. E-ISSN: 2686-2425, ISSN:2086-1702.
- Harsono, Boedi. 2010. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.
- Isnaini, Astri. 2017. *Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar*, Skripsi Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
- Iwan Permadi, 2016. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus.
- Metokoesoemo, Sudikno. 1982. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetakan Pertama, Yogyakarta Liberty.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. 2011. *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, November.
- Soimin, Soedharyo. 1993. *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi, Adrian. 2006. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wulandari, Aprilia. 2018. *Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di badan pertanahan nasional sukoharjo*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Surakarta, Surakarta.
- Yamin, Muhammad. 2003. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- Zakie, Mukmin. 2019. *"Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum"*, Jurnal Hukum, Vol. 18 Ed. Khusus.