

Analisis Putusan No. 88/Pdt.G/2021/PN Jember Tentang Kewajiban Tergugat Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Penggunaan Tanah Bersertifikat Ganda

Andhini Septiana¹, Ery Agus Priyono², Mira Novana Ardani³, Islamiyati⁴

^{1,2,3,4}Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Korespondensi/Email: andhiniseptiana47@gmail.com

[Nama penulis, asal lembaga/instansi & email ukuran font 12]

Abstrak

Kasus sengketa tanah sering terjadi di masyarakat, salah satunya ialah terbitnya sertipikat tanah ganda, yakni keadaan di mana pada suatu bidang tanah telah didaftarkan menjadi dua atau lebih sertipikat oleh BPN Jambi yang salah satunya terjadi pada kasus dalam putusan No. 88/Pdt.G/2021/PN Jember. Penelitian dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis kewajiban tergugat atas perbuatan melawan hukum terhadap penggunaan tanah bersertipikat ganda. Penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan doktrinal dan dianalisis secara deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan sertipikat tanah ganda menimbulkan kerugian atas tumpang tindih hak atas suatu tanah sehingga menjadi hilangnya kepastian hak dan kebebasan salah satu pihak yang dirugikan untuk melakukan penguasaan dan terhadap segala penguasaan atas tanah yang sejatinya menjadi miliknya. Atas kerugian tersebut, maka sesuai Pasal 1365 KUHPdata, memerintahkan kepada tergugat untuk mengembalikan seluruh sertipikat ganda kepada Badan Pertanahan Kota Jambi dan mengembalikan tanah milik penggugat dengan cara membeli tanah milik penggugat secara sah.

Kata Kunci; Sertipikat Tanah Ganda; Kewajiban Tergugat; Perbuatan Melawan Hukum

Abstract

Land dispute cases often occur in the community, one of which is the issuance of double land certificates, namely a state where a piece of land has been registered into two or more certificates by BPN Jambi, one of which occurred in the case in decision No. 88 / Pdt.G / 2021 / PN Jember. The research was conducted to determine and analyze the defendant's liability for unlawful acts against the use of double-certified land. The research was conducted using normative and doctrinal juridical methods with descriptive analysis. The results showed that the issuance of multiple land certificates caused losses to overlapping rights to a land so that it became a loss of certainty of the rights and freedoms of one of the

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

aggrieved parties to exercise control and to all control over the land that actually belonged to him. For such losses, then in accordance with Article 1365 of the Civil Code, ordered the defendant to return all double certificates to the Jambi City Land Agency and return the land owned by the plaintiff by legally purchasing the land owned by the plaintiff.

Keywords: Double Soil Certificate; Defendant's Obligations; Unlawful Acts.

A. Pendahuluan

Pasal 33 Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 menjelaskan bahwa seluruh isi bumi, air, dan ruang angkasa, serta segala kekayaan yang terdapat di wilayah Negara Republik Indonesia menjadi karunia Tuhan Yang Maha Esa. Semuanya, menjadi kekayaan nasional dan dimiliki/dikuasai oleh negara untuk mewujudkan kemakmuran bagi rakyat, dalam lingkup rasa kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan.¹ Melalui hak penguasaan yang dimiliki oleh negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) memberikan ruang adanya pemberian penguasaan hak atas tanah untuk digunakan dan/atau dimiliki terhadap orang-orang, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atau badan hukum dalam Pasal 6 ketentuan *a quo*.

Bahwa berdasarkan pendapat Boedi Harsono², penguasaan tanah dapat dimaknai dalam arti fisik maupun yuridis. Pengertian penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan dilindungi hukum serta diberikan wewenang kepada pemilik hak dalam menguasai tanahnya, sedangkan atas penguasaan yuridis tetap memungkinkan adanya pemegang hak tanpa dapat menguasai fisik tanah, misalnya dalam hal ketika tanah menjadi objek sewa. Pemberian kewenangan agar dapat mempergunakan tanah, termasuk juga dengan tubuh bumi, air, dan

¹ Tjok Istri Putra Astiti, Gusti Ayu Putri Kartika, Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, *Implementasi Pasal 33 Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 dalm Berbagai Peraturan Perundang-Undangan tentang Sumber Daya Alam*, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 4 No. 1, 2015, Hal. 69-81.

² Boedi Harsono, dalam Kurniati, *Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Varia Hukum, Vol 3 No. 39, 2018, hal. 1667-1677.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

ruang yang ada di atasnya sesuai dengan batas-batas yang menurut hukum positif Indonesia serta tidak memperkenankan adanya penguasaan dan kepemilikan yang melampaui batas hak. Dengan demikian, negara berkewajiban untuk memberikan bentuk jaminan kepastian hak atas tanah agar pemilik hak dapat mempertahankan haknya dan terhindar dari penguasaan yang melampaui batas, yang mana dalam hal ini ditunjukkan melalui sertipikat hak atas tanah.³

Berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia⁴, sertipikat merupakan tanda atau surat keterangan tertulis yang dicetak oleh pihak yang berwenang untuk digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian,

Sertipikat tanah berperan sebagai alat bukti surat, memiliki kepastian hukum bersifat materil (publikasi negatif berunsur positif) yang diterapkan pada hukum tanah nasional. Selain itu, juga berperan memiliki kepastian hukum dengan sifat formil (publikasi positif), yakni kepastian hukum dari sertipikat yang berisi ketentuan peraturan tertulis yang tertera dalam Undang-Undang atau peraturan lainnya di mana bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat.⁵ Sertipikat tanah yang sepatutnya menjadi wujud fisik dari kepastian hak yang diberikan oleh negara, kerap menimbulkan adanya disharmoni hingga mengakibatkan adanya penguasaan tanah secara fisik tanpa alas hak yang mana yang mana dapat diakibatkan

³ Marulak Pardede, *Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peruntukannya (State's Right To Take Possession Legal Certainty On Title Over Land and Land Designation)*, Jurnal Penelitian Hukum DE JURE, Vol. 19 No. 4, 2019, hal. 405-420.

⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, s.v “sertipikat”, <https://kbbi.web.id/sertipikat>, diakses pada tanggal 2 Februari 2023.

⁵ Bronto Susanto, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10, No. 20, 2014, hal. 76 – 82.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

oleh penerbitan sertipikat tanah ganda. Sertipikat tanah ganda adalah keadaan di mana pada suatu bidang tanah telah didaftarkan menjadi 2 (dua) atau lebih sertipikat melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.⁶ Perbuatan demikian dipandang sebagai tindakan yang bersifat melawan hukum di mana mengakibatkan kerugian pada diri suatu pihak atas kesalahan pihak lain.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum merupakan tiap-tiap perbuatan yang dinilai melanggar ketentuan hukum di mana atas tindakannya menimbulkan kerugian pada orang lain, maka atas kesalahannya wajib melakukan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan Melawan Hukum dipahami melalui arti aktif dan pasif. Perbuatan dalam arti aktif dapat dipahami sebagai tindakan yang secara sengaja melakukan sesuatu yang dapat memberikan kerugian bagi pihak lain, sedangkan sifat pasif yakni tindakan diamnya seseorang yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.⁷ Pengertian mengenai perbuatan melawan hukum, dapat dipahami unsur dari perbuatan melawan hukum, yakni terdapat suatu perbuatan, perbuatan yang dilakukan bersifat melawan hukum, adanya unsur kesalahan (*dolus* atau *culpa*), timbul kerugian atas kesalahan, dan memiliki hubungan kausalitas antara perbuatan yang melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan.⁸

Permasalahan dalam aspek perbuatan melawan hukum pada sengketa tanah ini dapat dilihat seperti pada kasus yang berada dalam Putusan No. 88/Pdt.G/2021/PN Jmb antara Ermasyanti (selanjutnya disebut sebagai “penggugat”) dengan Sutini, Fitri, Nawajin, Edison Zuhri, Alex Sander Simarmata, Lisa Oktriana, Umi Mustika Sari, Hasti Malinda, Moch Ryanto, Khairul Fazri, Hendri, Dicky Suprayoga, Nurul Fatimah Zahara, Desi Wati, dan

⁶ Matrullah, Sumanto, *Analisis Yuridis Terhadap Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG)*, Jurnal Penelitian dan Karya Ilmiah Lembaga Penelitian Universitas Trisaksi, Vol. 6, No. 2, hal. 238 – 247, 2021, hal. 238-247.

⁷ Indah Sari, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Vol. 11 No. 1, 2020, hal. 53-70.

⁸ Rosa Agustina, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Bali: Pustaka Larasan, 2012, hlm. 8-10

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

Donny Irawan (selanjutnya disebut dengan “para tergugat”) yang mana para tergugat secara melawan hukum melakukan penguasaan secara fisik pada sebagian wilayah milik penggugat dengan SHM No. 1431. Bahwa dalam kasus *a quo* tergugat IV memecahkan menjadi 11 sertipikat hak milik atas tanah serta membiarkan adanya penguasaan tanpa sertipikat kepada 5 pihak lainnya. Penguasaan ini tetap dilakukan, meskipun sesuai dengan Putusan PTUN Jambi No. 12/G/2017/PTUN-JBI telah memutuskan agar Badan Pertanahan Kota Jambi melaksanakan pembatalan dan pencabutan terhadap 11 sertipikat tanah ganda atas tanah milik penggugat dan menyatakan kepemilikan sertipikat atas tanah yang sah ada pada milik penggugat sesuai SHM No. 1431 atas nama Ermasyanti.

Pembahasan atas permasalahan ini dirasa penting untuk dilaksanakan mengingat sengketa sertipikat tanah ganda masih menjadi isu yang kerap kali timbul di masyarakat Indonesia sebagaimana yang dimuat dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung. Kerugian materiil terus senantiasa ditimbulkan atas tumpang tindih hak dan penguasaan tak berdasar hukum. Penelitian dengan tema sertifikat ganda telah dilaksanakan oleh beberapa peneliti, salah satunya pada penulisan hukum yang ditulis oleh Riki Dendih Saputra⁹ dengan judul “*Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertipikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional (di Wilayah Tangerang Selatan)*” dengan lingkup pembahasan mengenai faktor terbitnya sertipikat ganda dan alasan masyarakat yang berada pada wilayah Tangerang Selatan tidak mempunyai sertipikat tanah, yang mana berlainan dengan penelitian hukum ini memberikan pembahasan dalam aspek hukum perdata, terkhusus berkenaan perbuatan melawan hukum.

Matrullah dan Sumanto,¹⁰ dalam penelitian *Analisis Yuridis Terhadap Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG)* menjelaskan tentang

⁹ Riki Dendih S., *Skripsi: Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertipikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional (di Wilayah Tangerang Selatan)*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2017, hlm. V.

¹⁰ Matrullah, Sumanto, *Loc. Cit.*

Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG kaitannya dengan pengingkaran dasar hukum sertifikat ganda dan akibat hukumnya. Prasetyo Aryo Dewandaru dkk¹¹ dalam penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, menunjukkan bahwa ketentuan hukum hak atas tanah di Indonesia memberi kewenangan kepada warga negara Indonesia untuk menggunakan suatu bidang tanah, yang kewenangannya dibatasi oleh peraturan perundang-undangan. Namun realitanya terdapat sengketa tanah karena sertifikat ganda. Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam mengelola pertanahan sektoral memiliki peran penyelesaian melalui jalur mediasi setelah menerima pengaduan dari masyarakat mengenai adanya perkara sengketa tanah. Proses penyelesaian sengketa tanah karena sertifikat ganda dapat melalui mekanisme jalur litigasi (melalui peradilan) dan mekanisme jalur non-litigasi (di luar peradilan), misalnya; mediasi dan arbitrase. Dari uraian di atas, maka penelitian tentang bagaimana kewajiban tenggugat terhadap perbuatan melawan hukum atas penggunaan alas hak tanah yang sertifikatnya telah dibatalkan, belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya.

Metode penelitian adalah suatu tahapan dalam memperoleh pengetahuan ilmiah yang disusun secara sistematis untuk mendapatkan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian akan dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif dengan merujuk perundang-undangan dan yuridis doktrinal yang mengacu pada peraturan yang dimuat dalam putusan pengadilan sebagai landasan penelitian. Penelitian ini memiliki spesifikasi dalam bentuk deskriptif, yaitu menjelaskan peristiwa yang dikaitkan dengan variabel-variabel penelitian yang dijelaskan menggunakan kata-kata.¹²

¹¹ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal NOTARIUS, Volume 13 Nomor 1 (2020), hal. 154-169.

¹² Punaji Setyosaro, *Metode Penelitian Pendidikan dan Pengembangan*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 15.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

Pengumpulan data dilakukan dengan berdasarkan jenis data sekunder yakni data yang didapat melalui studi kepustakaan, dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pada penelitian ini tidak menutup kemungkinan adanya perolehan menggunakan data primer berupa wawancara selama ditujukan untuk memperoleh keabsahan informasi. Analisis data dilakukan secara kualitatif yakni analisis dilakukan dengan menyajikan kumpulan data yang diperoleh melalui teks naratif dalam bentuk catatan lapangan, matriks, grafik, jaringan, atau bagan¹³, sehingga dengan mengaitkan pada penelitian ini, analisis diberikan melalui pemaparan hasil penelitian hukum dalam bentuk kalimat hingga dapat dipahami secara jelas dan menyeluruh.

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bahwa dalam kasus yang melibatkan beberapa pihak dalam Perkara No. 88/Pdt.G/2021/ PN Jmb terdiri atas sebagai berikut: Penggugat (Ermasyanti); Tergugat yang mana meliputi Sutini (Tergugat I); Fitri (Tergugat II); Nawajin (Tergugat III); Edison Zuhri (Tergugat IV); Alex Sander Simarmata (Tergugat V); Lisa Oktriana (Tergugat VI); Umi Mustika Sari (Tergugat VII); Hasti Malinda (Tergugat VIII); Moch Ryanto (Tergugat IX); Khairul Fazri (Tergugat X); Hendri (Tergugat XI); Dicky Suprayoga (Tergugat XII); Nurul Fatimah Zahara (Tergugat XIII); Desi Wati (Tergugat XIV); Donny Irawan (Tergugat XV); Rahmat (Tergugat XVI); Heri (Tergugat XVII); Hendra (Tergugat XVIII); Siti (Tergugat XIX); Yanti (Tergugat XX); dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi (Tergugat XXI); serta pihak Turut Tergugat yang mana meliputi Painem Binti Siman (Turut Tergugat I); Parini Binti Siman (Turut Tergugat II); dan Romiati Binti Siman (Turut Tergugat III).

Sengketa tanah yang berujung ke arah perbuatan melawan hukum ini diawali dengan pendirian perumahan terhadap sebagian tanah milik penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 3655 dengan luas 1.825m² yang didirikan oleh Tergugat IV dan telah memecah hak kepemilikan atas tanah tersebut menjadi 11 (sebelas) sertipikat tanah atas pendirian

¹³ Ahmad Rijali, *Analisis Data Kualitatif*, Jurnal Alhadharah Vol 17 No. 33, 2018, hlm. 84.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

sebuah perumahan. Bahwa dengan didukung dengan bukti oleh Tergugat IV menunjukkan jual beli yang pada tahun 2011 dilakukan oleh Tergugat III dengan Tergugat IV dipahami bahwa pada objek sengketa, tanah yang telah dibeli penggugat kemudian dijual kembali kepada Tergugat IV.

Pada perumahan tersebut telah dibangun sejumlah 11 (sebelas) unit rumah yang didirikan oleh Tergugat IV ini diketahui dihuni oleh Tergugat V sampai Tergugat XV, serta terdapat pula penguasaan tanah tanpa sertipikat oleh Tergugat XVI sampai dengan Tergugat XX, selain unit rumah, turut dibangun gubuk dan ditanam beberapa pepohonan.

Bahwa majelis hakim berpendapat perolehan alas hak penggugat terhadap objek sengketa merupakan sah menurut hukum dan sertipikat yang timbul atas tanah tersebutlah yang memiliki kekuatan hukum mengikat, sedangkan penguasaan atau klaim yang diberikan Para Tergugat tidak sah dan tidak memiliki dasar hukum yang mengikat. Pada Putusan No. 88/ Pdt.G/2021/PN Jmb, majelis hakim pada perkara *a quo* memutuskan bahwa penguasaan hak atas tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat atas objek sengketa tidaklah sah dan tidak berdasar hukum sehingga dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Selain itu, dalam putusan perkara *a quo*, Majelis Hakim tidak mengabulkan permohonan ganti kerugian yang diajukan penggugat dengan alasan penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas atas bentuk kerugian yang dialami Penggugat.

Berdasarkan uraian kronologi kasus dan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, dapat dipahami bahwa atas penguasaan terhadap hak milik tanah yang dimiliki oleh orang lain tanpa izin dan pengetahuan pemilik tanah terlebih dengan melakukan penerbitan sertipikat ganda dapat dipandang sebagai perbuatan melawan dan telah memenuhi unsur yang terdapat dalam perbuatan melawan hukum, maka sesuai dengan rumusan isi Pasal 1365 KUHPerdara, atas kerugian yang ditimbulkan dari kesalahannya, maka sepatutnya para tergugat bertanggungjawab dan memberikan ganti rugi.

Pertanggungjawaban hukum adalah keadaan di mana pembuat berkewajiban untuk memegang segala suatu hal yang menimbulkan akibat merugikan sehingga dapat dituntut,

dipersalahkan, diperkerakan, atau juga menerima pembebanan tanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh orang lain dalam pengawasannya. Menurut Soekidjo Notoatmojo,¹⁴ tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan tiap orang dalam perbuatan yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan perbuatan.

Bahwa patut diketahui, berkenaan dengan pertanggungjawaban atas kesalahan dalam Hukum Perdata terdapat 3 (tiga) bentuk teori pertanggungjawaban¹⁵, yakni;

1. Teori kesalahan, yang mana teori ini berlaku pada Pasal 1365-1366 KUHPerdata, di mana dalam pembuktian perkara, penggugat berkewajiban membuktikan adanya perbuatan melawan hukum pada diri tergugat.
2. Teori anggapan bersalah, yang mana teori ini berlaku pada Pasal 1367 KUHPerdata dan ditujukan terhadap pertanggungjawaban yang dibebankan kepada orangtua, majikan, guru, dan kepala tukang atas kesalahan yang bersifat melawan hukum yang dilakukan oleh anak, karyawan, dan murid yang berada di bawah pengawasannya, di mana menimbulkan beban pembuktian terbalik, sehingga mereka dapat menghindari diri untuk pertanggungjawaban bila dapat membuktikan unsur kesalahan bukan padanya.
3. Teori resiko, yang mana teori ini berlaku pada Pasal 1368-1369 KUHPerdata, yaitu tanggung gugat resiko atas perbuatan yang dilakukan oleh hewan dan benda mati yang dimiliki seseorang dan mengakibatkan kerugian bagi orang lain sehingga orang tersebut dapat dibebankan pertanggungjawaban, namun hilangnya pembebanan dapat dilakukan dengan cara membuktikan bahwa tidak ada kesalahan padanya dan timbul pengaruh dari luar

Berdasarkan rangkaian tindakan para tergugat yang telah diuraikan sebelumnya menunjukkan adanya pelanggaran terhadap Pasal 1365 KUHPerdata, dengan demikian,

¹⁴ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, hlm 62.

¹⁵ Ananda Teddy Nugraha, *Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Perjanjian Waralaba Klinik Kecantikan (Analisis Putusan PN Jakarta Pusat No. 468/Pdt.G/2017/PN.JKT.PST)*, Skripsi., Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2022, hlm. 43-44.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

mereka, dalam hal ini Tergugat I – Tergugat XXI, sudah sepatutnya untuk bertanggungjawab secara bersama-sama terhadap kesalahannya dan berkewajiban untuk melakukan ganti kerugian. Pada perkara perbuatan melawan hukum, penggugat dapat mengajukan gugatan ganti kerugian dengan cara pengajuan uang pengganti, memulihkan menjadi keadaan semula, atau larangan untuk mengulangi perbuatan yang mana terhadap ketiganya dapat dengan uang paksa, dapat memohon kepada hakim untuk memutus bahwa perbuatan tergugat bersifat melawan hukum, meniadakan suatu hal yang dilaksanakan secara melawan hukum, dan/atau pengumuman di media massa atau elektronik atas perbuatan melawan hukum.¹⁶ Bahwa berlawanan dengan pendapat Majelis Hakim, penulis justru beranggapan bahwa telah ada bentuk kerugian secara nyata pada diri penggugat mengenai beberapa hal. Bahwa penggugat telah memperoleh tanah miliknya secara sah menurut hukum dapat dipahami penggugat telah mengeluarkan sejumlah uang semata-mata untuk dapat memperoleh kekuatan hukum atas hak milik atas tanah.

Berdasarkan Pasal 20 UUPA, hak milik atas tanah merupakan sebuah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh di mana kekuatan hak ini dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain melalui pendaftaran terlebih dahulu, sedangkan pengambilalihan hak atas tanah yang dilakukan para tergugat dilakukan tanpa adanya pengetahuan penggugat yang sejatinya telah memperoleh kepemilikan hak atas tanah semenjak tahun 1989. Berdasarkan Pasal 4 UUPA, mengenai hak menguasai dari tanah, apat dipahami negara telah memberikan macam-macam hak bagi seluruh subjek hukum, yakni orang baik secara sendiri ataupun bersama sama dan badan hukum, yang mana dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA telah disebutkan lebih lanjut bentuk-bentuk hak yang diakui oleh Negara Republik Indonesia yakni hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas

¹⁶ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, Jurnal Lex Jurnalica, Vol. 10, No. 2, 2013, hal. 107-120.

yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Bahwa atas hak yang diperolehnya, hukum telah memberikan wewenang agar pemilik hak dapat mempergunakan tanah berkaitan, turut termasuk terhadap bumi, air, dan ruang yang terdapat di atasnya, selama ditujukan guna kebutuhan yang memiliki kaitan langsung dengan penggunaan tanah tersebut, yang mana tidak diperbolehkan untuk melebihi batasan yang diatur pada undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum berkaitan lainnya yang lebih tinggi.

Bahwa dalam hal demikian, para tergugat, yakni Tergugat V sampai dengan Tergugat XX, telah melakukan penguasaan atas hak tanah yang dimiliki oleh pihak lain, meskipun tidak terdapatnya hak yang sah dan berdasar menurut hukum, walaupun Tergugat X sampai dengan Tergugat XV berpendapat penguasaan telah dilakukan sah atas dasar kepemilikan Sertipikat Hak Milik, namun sejatinya keputusan Tata Usaha Negara yakni 11 (Sebelas) sertipikat tanah ganda *a quo* telah dibatalkan dan dicabut melalui Putusan Nomor 12/G/2017/PTUN- JBI tanggal 4 Desember 2017 atas dasar sertipikat tanah ganda, sehingga tidak lagi memiliki kekuatan hukum yang melindungi hak-hak mereka. Bahwa hal ini menunjukkan tidak sepatutnya penguasaan atas sebagian tanah milik penggugat masih dilakukan oleh para tergugat sebab tidak adanya produk hukum yang memiliki kekuatan hukum yang menyatakan para tergugat memiliki hak atas tanah *a quo*.

Penguasaan yang dilakukan terhadap sebagian wilayah milik penggugat yang didasari oleh kesalahan para tergugat sejati menunjukkan adanya bentuk kerugian yang harus dibebankan kepada para tergugat untuk melakukan ganti kerugian atas kerugian yang dialami penggugat antara lain uang yang dipergunakan untuk membeli dan mendaftarkan hak milik atas tanah, namun tanah tersebut tidak dapat ia kuasai secara fisik, serta tidak dapatnya penggugat untuk melakukan wewenang yang dimiliki padanya sesuai Pasal 16 Ayat (2) UUPA.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

Bahwa adapun ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pihak tergugat, terutama Tergugat IV selaku pihak yang melakukan pembelian tanah secara tidak sah, membangun perumahan, serta mengakibatkan terbitnya 11 (sebelas) sertipikat ganda, yakni pengembalian keadaan menuju keadaan semula dengan Tergugat IV mengembalikan tanah milik penggugat yang diambil yaitu seluas 1.825 m² (seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi).

Kendati demikian, pengembalian tanah tidak akan dapat terlaksana dengan mudah di mana Tergugat IV turut harus memberikan pemahaman kepada Tergugat V sampai dengan Tergugat XV dan mengembalikan sebanyak 11 Sertipikat Hak Milik kepada Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan sertipikat tersebut. Maka atas hal ini, dapat diambil langkah penyelesaian lainnya untuk melindungi keselamatan pada tanah sengketa dan menghilangkan kerugian yakni melakukan pembelian atas tanah sengketa secara sah kepada penggugat atas tanah yang dihuni oleh Tergugat V sampai dengan Tergugat XX dengan total harga Rp192.500.000,00 (luas wilayah 1.825 m² x Rp500.000 = Rp912.500.000), yang mana nominal ini tetap dapat berubah sebesar 2%/bulan sampai para tergugat dapat membayar lunas kerugian yang dialami penggugat.

Selain itu, Tergugat V – Tergugat (pihak yang membeli rumah kepada pihak developer) dapat menggugat Tergugat IV selaku pihak *developer*, atas akibat yang ditimbulkan terhadap eksekusi atas tanah sengketa yang dapat menimbulkan kerugian kepada Tergugat V sampai dengan Tergugat XV. Hal ini ditujukan sebagai upaya ganti rugi atas pengambilalihan kembali tanah yang ditempati Tergugat V sampai dengan Tergugat XV untuk diserahkan kepada pihak penggugat sebagai pemilik tanah yang sah dan berdasar hukum.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa sudah sepatutnya atas sengketa perbuatan melawan hukum ini, para tergugat secara bersama-sama bertanggungjawab untuk melakukan ganti kerugian kepada penggugat, karena penetapan hakim demikian. Ganti kerugian dimaksud, disebabkan karena para tergugat telah nyata dipandang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga para tergugat terkena pembebanan tanggungjawab untuk membayarkan ganti kerugian kepada tergugat.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

C. Kesimpulan

Bahwa rangkaian tindakan tergugat yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, masa sesuai dengan unsur akhir pada Pasal 1365 KUHPerdara menimbulkan akibat hukum pada para tergugat untuk secara bersama-sama melakukan ganti rugi. Bentuk ganti rugi uang sesuai dengan kerugian nyata yang diterima pihak lain, di mana pihak lain menjadi tidak dapat melakukan penguasaan atas tanahnya. Kewajiban yang dibebankan pada tergugat, terutama Tergugat IV yakni pengembalian mengarah kepada keadaan semula dengan mengembalikan seluruh sertipikat ganda kepada pihak Badan Pertanahan Kota Jambi serta mengembalikan tanah milik penggugat yang diambil seluas 1.825 m² (seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) atau dengan cara membeli tanah milik penggugat secara sah terhadap tanah yang telah diambil dengan membayarkan sejumlah Rp192.500.000,00. Ganti rugi lainnya berupa pernyataan Majelis Hakim bahwa tindakan Para Tergugat secara sah dipandang sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan simpulan tersebut, peneliti memberikan saran agar seluruh calon pembeli tanah dan *developer* perumahan senantiasa untuk bersikap hati-hati dan teliti untuk memastikan kepastian hukum atas suatu tanah. Hal ini bertujuan untuk mencegah kemungkinan timbulnya sengketa dan kerugian di masa nanti atas adanya tumpang tindih hak atas tanah. Selain itu, aparat penegak hukum dalam pelayanan hukum tanah juga menerapkan asas pelayanan yang jujur dan teliti dokumen untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda atas kepemilikan tanah,

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

Daftar Pustaka

Buku :

Punaji Setyosaro, 2010, *Metode Penelitian Pendidikan dan Pengembangan*, Jakarta: Kencana.

Rosa Agustina, 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Bali: Pustaka Larasan.

Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta.

Jurnal :

Ananda Teddy Nugraha, 2022, *Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Perjanjian Waralaba Klinik Kecantikan (Analisis Putusan PN Jakarta Pusat No. 468/Pdt.G/2017/PN.JKT.PST)*, Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Boedi Harsono, dalam Kurniati, 2018, *Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Varia Hukum, Vol 3 No. 39.

Bronto Susanto, 2014, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10, No. 20.

Indah Sari, 2020 *Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Vol. 11 No. 1.

Marulak Pardede, 2019, *Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peruntukannya (State's Right To Take Possession Legal Certainty On Ttitle Over Land and Land Designation)*, Jurnal Penelitian Hukum DE JURE, Vol. 19 No. 4.

Matrullah, Sumanto, 2021, *Analisis Yuridis Terhadap Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG)*, Jurnal Peneitian dan Karya Ilmiah Lembaga Penelitian Universitas Trisaksi, Vol. 6, No. 2, hal. 238 – 247.

Rijali, Ahmad, 2018, *Analisis Data Kualitatif*, Jurnal Alhadharah Vol. 17, No. 33.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2023
Page :	15-30		

Riki Dendih S., 2017, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertipikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional (di Wilayah Tangerang Selatan)*, Skripsi, Jakarta, UIN Syarif Hidayatullah.

Sri Redjeki Slamet, 2013, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, Jurnal Lex Jurnalica, Vol. 10, No. 2.

Tjok Istri Putra Astiti, Gusti Ayu Putri Kartika, 2015, *Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, Implementasi Pasal 33 Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 dalam Berbagai Peraturan Perundang-Undangan tentang Sumber Daya Alam*, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 4 No. 1.

Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Web :

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, s.v “sertifikat”, <https://kbbi.web.id/sertifikat>, diakses pada tanggal 2 Februari 2023.