

## KEPASTIAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT

Syahruji Syahruji

[syahruji1768@gmail.com](mailto:syahruji1768@gmail.com)

Program Magister Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan secara teoritis mengenai Hak Para Pihak Pemegang Sertifikat Kepemilikan Hak Atas tanah yang tumpang tindih, dan menganalisa secara yuridis mengenai bentuk Kepastian Hukum Para Pihak atas Sertifikat Kepemilikan Hak Tanah yang tumpang tindih kepemilikan.

Penelitian ini menggunakan Teori Perlindungan hukum oleh Fitzgerald, Teori Kepastian Hukum oleh Gustav Radbruch, Teori Good Governance oleh Tjokroamidjojo, Mardiasmo, Agoes, dan Teori Keadilan oleh Plato, Aristoteles.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan doktrinal yang bersifat preskriptif dengan menggunakan pendekatan Statute approach, Conceptual approach mengenai doktrin Tumpang Tindih (Overlapping), dan Case approach Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 252/Pid.B/2024/PN Mtp, dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 469 K/Pid/2025.

Penelitian sebelumnya oleh Irsyad Wahyu Padyatama (2022), Analisis Yuridis Dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Surakarta) Bahwa pemilik tanah itu sendiri, Kantor Pertanahan serta Pemerintah setempat, kelurahan atau desa merupakan faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda yang menyebabkan karena kelalaian atau ketidaktelitian sertifikat baik mengenai data fisik maupun data yuridis; dan Gama Traya Aktiva (2023), Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur bahwa Permasalahan Tanah dapat diselesaikan dengan penyelesaian sengketa sertipikat ganda, dilakukan mekanisme penyelesaian hambatan sengketa sertipikat ganda .

Temuan penelitian ini bahwa hak para pihak pemegang sertifikat tanah yang tumpang tindih tetap diakui hingga dibuktikan cacat hukum atau dibatalkan melalui prosedur hukum. Sertipikat tanah memberikan kekuatan hukum kuat, tetapi tidak absolut, sehingga masih dapat dibatalkan jika terbukti cacat hukum.

**Kata Kunci:** kepastian, hak, kepemilikan, tanah, tumpang tindih, sertifikat

## CERTAINTY OF LAND OWNERSHIP RIGHTS DUE TO OVERLAPPING CERTIFICATE DISPUTES

### *ABSTRACT*

This research aims to theoretically explore the rights of parties holding overlapping land ownership certificates and to legally analyze the form of legal certainty for parties regarding land ownership certificates with overlapping ownership.

This research utilizes the Theory of Legal Protection by Fitzgerald, the Theory of Legal Certainty by Gustav Radbruch, the Theory of Good Governance by Tjokroamidjojo, Mardiasmo, Agoes, and the Theory of Justice by Plato and Aristotle. The research method used is normative and doctrinal legal research, which is prescriptive in nature, employing the Statute approach, the Conceptual approach regarding the doctrine of Overlapping, and the Case approach using the Martapura District Court Decision Number 252/Pid.B/2024/PN Mtp and the Supreme Court of the Republic of Indonesia Decision Number 469 K/Pid/2025.

Previous research by Irsyad Wahyu Padyatama (2022), "Legal Analysis in Resolving Double Certificate Disputes (Case Study at the Surakarta City Land Office)," found that the land owner, the Land Office, and the local government, village, or district are factors causing double certificates, which result from negligence or inaccuracy in the certificate regarding both physical and legal data; and Gama Traya Aktiva (2023), "Resolving Land Disputes Due to Double Certificates in Gajah Mungkur Village," found that land issues can be resolved by resolving double certificate disputes thru a mechanism for resolving obstacles in double certificate disputes.

The findings of this research are that the rights of parties holding overlapping land certificates remain recognized until proven legally defective or canceled thru legal procedures. Land certificates provide strong legal authority, but it is not absolute, so it can still be revoked if proven legally defective.

**Keywords:** legal certainty, ownership, land rights, overlap, certificate

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 33 Ayat (2) menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam rangka memakmurkan kehidupan rakyat maka perlu adanya aturan dan regulasi oleh pemerintah khususnya kementerian agrarian dan tata ruang sebagai perpanjangan tangan tangan pemerintah yang mengatur mengenai keabsahan legalitas hak milik perseorangan dan atau individu atas kekayaan negara berupa tanah sebagai tempat tinggal masyarakat Indonesia, yang selama ini terdapat permasalahan-permasalahan yang tidak kunjung selesai dan bahkan bermunculan mafia tanah dilindungi badan pertanahan nasional.

Permasalahan pertanahan sebagai isu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Berbagai kasus pertanahan yang disebabkan oleh pengelolaan pertanahan dan muncul bersamaan dengan belum terjaminnya kepastian hak atas tanah. Dalam rentang satu dekade terakhir, berbagai kasus pertanahan di Indonesia cenderung mengalami peningkatan.

Sertipikat tumpang tindih adalah sertipikat kepemilikan atau tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan lebih dari satu sertipikat oleh kantor badan pertanahan kabupaten/kota. Akibat dari sertipikat tumpang tindih itu ada dua atau lebih bidang tanah yang haknya saling bertindihan, baik seluruh bidang maupun hanya sebagian.

Berkaitan dengan kasus tumpang tindih sertipikat hak Milik (SHM) atas kepemilikan tanah yang terletak di jalan Gubernur Soebarjo RT. 001 Desa Kayu Bawang Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan. Dengan kejadian ini dan terjadinya sengketa tumpang tindih sertipikat kepemilikan hak atas tanah tersebut telah menyeret H. Kahfi Bin H. Sawbari (Alm) sebagai terdakwa yang disidangkan di Pengadilan Negeri Martapura Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan pada tahun 2024, yang dituntut oleh jaksa penuntut umum dengan tuntutan melanggar Pasal 385 ayat (1) KUHPidana dalam dakwaan alternative kesatu penuntut umum. Namun Majelis Hakim menyatakan terdakwa H. Kahfi Bin H. Sawbari (alm) terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan oleh penuntut umum, akan tetapi bukan merupakan tindak pidana, sehingga terdakwa terlepas dari segala tuntutan hukum/vonis bebas. Dalam kasus ini terdakwa dinyatakan dengan vonis bebas, tentu hal ini berangkat dari penanganan dan pelayanan administrasi pendaftaran tanah yang buruk dan carut-marutnya sistem pengelolaan administrasi pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik sertipikat. Banyaknya bermunculan mafia-mafia tanah yang dilakukan oleh oknum ATR BPN dengan menerbitkan sertipikat tumpang tindih, padahal prosedural dalam pengurusan dimulai dengan pendaftaran tanah sampai kepada penerbitan sertipikat hak atas tanah, baik berupa, SHM, SHG, HGB, HGU dan lainnya susah untuk dilewati akan tetapi masih banyak bermunculan sertipikat kepemilikan yang tumpang tindih yang memicu terjadinya sengketa tanah yang sangat merugikan masyarakat pemilik hak atas tanah. Banyak masalah-masalah sengketa tanah seperti perebutan lahan yang menyebabkan terjadinya perkelahian, pembunuhan, sampai kepada persidangan, untuk itu perlu kiranya menelaah secara yuridis mengenai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (Permen ATR) Nomor 21 tahun 2020 atas perubahan Permen ATR Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Sertifikat yang tumpang tindih pada Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis.

### 1.2 Pembatasan Masalah

1. Bagaimana bentuk Kepastian Hukum Para Pihak atas Sertipikat Kepemilikan Hak Tanah yang tumpang tindih kepemilikan;
2. Bagaimana bentuk jaminan dan hak perlindungan bagi peserta didik dari kekerasan dan diskriminasi.

### 1.3 Kajian Teori

Kerangka teori merupakan fondasi teoretik yang menopang keseluruhan rancangan penelitian. Dalam penelitian sosial (law, humanitas). Teori berfungsi sebagai alat analisis untuk memahami, menjelaskan, dan memprediksi gejala sosial/fenomena yang diteliti. Pemilihan teori didasarkan pada relevansi dengan issues dan konteks sosial yang diangkat. Teori membimbing peneliti melalui proses penelitian dengan menyediakan analisis dimensi / paradigma / interpretasi dalam penelitian kualitatif untuk melihat fenomena yang sedang diteliti karena peneliti kualitatif dan peserta berinteraksi dalam proses sosial, peneliti mempengaruhi proses penelitian. Untuk memungkinkan deskripsi, preskripsi, eksplorasi, atau penjelasan yang mendalam dan menyeluruh tentang fenomena yang sedang diteliti, secara umum, pertanyaan penelitian perlu bersifat luas dan terbuka terhadap temuan yang tidak terduga. Dalam penelitian yang lebih mendalam, misalnya, saat membangun teori dalam desain *grounded theory*, pertanyaan penelitian mungkin lebih terfokus. (Marifah, Monika Pretty Aprilia, Neni Susilawati, dkk., 2025).

#### 1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald (Satjipto Rahardjo:2014), sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stois). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kpentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan prilaku antara anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintahan yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

#### 2. Teori Kepastian Hukum

Secara umum kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, bahwa yang berhak akan memperoleh haknya dan keputusan dapat ditegakkan. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Menurut Gustav Radbruch ( Gustav Radbruch : 1946) setidaknya didalam hukum itu terdapat nilai kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ada 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

*Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.*

Pendapat Gustav Rudbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pandangan tersebut, maka menurut Gustav Rudbrch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selal ditaati meskipun hukum positif tersebut kurang adil.

### 3. Teori Good Governance;

Berdasarkan pemahaman Mardiasmo (2009) *Good Governance* diartikan sebagai tata cara suatu negara yang digunakan untuk mengelola sumber Daya ekonomi dan sosial yang berorientasi pada pembangunan masyarakat demi mewujudkan pemerintahan yang baik. Menurut Agoes (2013) mengartikan *Good Governance* sebagai suatu cara pemerintahan untuk mengatur hubungan antara tugas komite, peran direksi, pemangku kepentingan dan pemegang saham lainnya. Suatu proses yang dilakukan secara transparan untuk menentukan tujuan pemerintah, penilaian kinerja dan pencapaian disebut juga sebagai tata carakelola pemerintah yang bersih dan baik. Peraturan Pemerintah No. 1002 Pasal 2d yang dimaksud dengan *Good Governance* berarti pemerintahan yang baik menerapkan dan mengembangkan prinsip profesionalitas, transparansi, akuntabilitas, demokrasi, kualitas layanan, efektivitas, efisiensi, supremasi hukum dan dapat diterima oleh seluruh lapisan masyarakat.

Menurut Tjokroamidjojo (1990) terdapat paradigma baru dalam manajemen pembangunan dikarenakan pengertian *Good Governance* yang masih simpang siur. Pada umumnya. Pada umumnya *Good Governance* diartikan dengan pemerintahan yang bersih dan baik, sedangkan menurut Komite Nasional Kebijakan *Good Governance* mengatakan bahwa *Good Governance* adalah pemerintahan yang berwibawa dan bersih. Dengan hal ini maka profesor Bintaro Tjokroamidjojo mengajukan suatu gagasan tentang *Good Governance* sebagai paradigma baru administrasi/manajemen pembangunan yang dotempatkan dalam pemerintahan pusat. Pemerintah dapat menjadi penggerak perubahan komunitas di negara berkembang, dengan adanya *Agent of Change* (agen perubahan) maka sangat diharapkan untuk melaksanakan perubahan yang dikehendaki. Kebijakan dan program yang dilakukan pemerintah yaitu industri-industri, proyek-proyek, serta peran perencanaan dan anggaran yang dapat mendorong investasi sektor swasta dengan persetujuan investasi dalam pemerintahan.

## II. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Hak Para Pihak Pemegang Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih

menurut hukum pertanahan Indonesia, Sertipikat tanah adalah **bukti otentik** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai **alat bukti kuat** (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997). Namun, jika terdapat **tumpang tindih sertipikat**, artinya terdapat dua atau lebih sertipikat yang menunjuk pada bidang tanah yang sama, maka:

- **Masing-masing pihak secara formil** memiliki hak yang diakui negara sampai ada pembatalan atau putusan pengadilan;
- **Hak material** bisa berbeda: pihak yang memperoleh tanah secara sah menurut hukum perdata dan tata usaha negara akan diutamakan;
- Pihak yang beritikad baik dan administrasi memiliki **perlindungan hukum terbatas**, namun tidak absolut jika kemudian terbukti cacat administratif;

Sengketa ini masuk ranah **sengketa pertanahan**, sehingga hak para pihak **sementara** bersifat *disputed rights*, menunggu penyelesaian melalui:

- Gugatan perdata (Pasal 1365 KUHPerdata untuk perbuatan melawan hukum, atau Pasal 832 dst. jika terkait waris);
- Sengketa Tata Usaha Negara (jika yang disengketakan adalah keputusan penerbitan sertifikat oleh BPN).

**B. Bentuk Kepastian Hukum Para Pihak atas Sertipikat Kepemilikan Hak Tanah yang Tumpang Tindih.**

Kepastian hukum dalam kasus tumpang tindih sertipikat dicapai melalui:

**a. Pemeriksaan Administratif oleh BPN** melalui *mediasi pertanahan* atau pemeriksaan dokumen asal-usul tanah (*riwayat tanah*); BPN dapat melakukan pembatalan sertipikat yang terbukti terbit secara cacat prosedur (Pasal 110 Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021).

**b. Putusan Pengadilan**

Jika tidak ada kesepakatan, pihak yang dirugikan mengajukan gugatan ke **Peradilan Tata Usaha Negara** (membatalkan keputusan pemberian sertipikat) atau ke **Peradilan Umum** untuk menentukan pihak yang berhak secara materiil. Putusan pengadilan menjadi dasar BPN untuk membatalkan sertipikat yang tidak sah dan memperkuat kepemilikan pihak yang sah.

**c. Asas Perlindungan Pemegang Hak Beritikad Baik**

Sesuai Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, jika dalam 5 tahun sejak terbit sertipikat tidak ada keberatan tertulis, maka pemegang sertifikat beritikad baik dilindungi. Namun, Mahkamah Agung dalam banyak putusan menyatakan asas ini **tidak mutlak** jika sertipikat jelas cacat administrasi.

Contoh kasus sebagai objek analisis penelitian ini :

Petikan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, Nomor 252/Pid.B/2024/PN Mtp;  
MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa H. Kahfi bin H. Sawbari (alm) tersebut diatas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan akan tetapi bukan merupakan tindak pidana,
2. Melepaskan Terdakwa oleh karena dari segala tuntutan hukum.
3. Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan seketika setelah putusan ini diucapkan,
4. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya

Jaksa penuntut Umum melakukan Kasasi dengan dengan nomor 252/Akta Pid.B/2024/PN Mtp yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Martapura, yang menerangkan bahwa pada tanggal 5 Desember 2024, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Banjar mengajukan permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Martapura tersebut.

**J. Putusan Mahkamah Agung :**

Membaca Akta Permohonan Kasasi Nomor 252/Akta Pid.B/2024/PN Mtp yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Martapura, yang menerangkan bahwa pada tanggal 5 Desember 2024 Penntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Banjar mengajukan permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Banjar tersebut.

Membaca memori Kasasi tanggal 16 Desember 2024 dari Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupatn Banjar tersebut sebagai Pemohon Kasasi, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 16 Desember 2024;

Membaca pula surat-surat lain yang bersangkutan;

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Martapura tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Banjar pada tanggal 5 Desember 2024 dan Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Banjar tersebut mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Desember 2024 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 16 Desember 2024. Dengan demikian, permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena permohonan kasasi Penuntut Umum tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dalam memori kasasi selengkapnya termuat dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa terhadap alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut, Mahkamah Agung Berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa alasan kasasi Penuntut Umum pada pokoknya menyatakan *judex facti* tidak menerapkan aturan hukum karena tidak sesuai dengan fakta persidangan dan memohon agar Terdakwa dijatuhi pidana sesuai tuntutan Penuntut Umum;
- Bahwa alasan kasasi Penuntut Umum dapat dibenarkan karena putusan lepas dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechts vervolging*) yang dijatuhkan *judex facti*, tidaklah tepat dan salah, tidak menerapkan peraturan hukum sebagaimana mestinya, serta cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan undang-undang, putusan *judex ficsi* dibuat berdasarkan kesimpulan dan pertimbangan hukum yang salah, tidak berdasarkan pada fakta hukum yang relevan secara yuridis dengan tepat dan benar sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dimuka sidang;
- Bahwa fakta hukum yang relevan secara yuridis dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut :
- Bahwa terdakwa mengaku mempunyai 3 (tiga) bidang tanah masing-masing seluas 8.500 m<sup>2</sup> (delapan ribu lima ratus meter persegi), seluas 8.500 m<sup>2</sup> (delapan ribu lima ratus meter persegi) dan seluas 17.000 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) di Jalan Raya By Pass Jend. A. Yani Km. 1.300, Kelurahan Landasan Ulin Barat, RT 9 RW IV (sekarang bernama Jalan Gubernur Soebarjo) berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan dan Riwayat Tanah tanggal 16 November 1988, kemudian ketiga bidang tanah tersebut (atas nama terdakwa, Khairul dan Rijani) dijual kepada H. Umar, akan tetapi setelah permohonan H. Umar untuk menerbitkan sertifikat atas ketiga bidang tanah tersebut ditolak oleh BPN, karena tanah tersebut tumpang tindih dengan tanah milik Saksi Korban Hasim Sutiono seluas 14.347 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02296 tanggal 19 Januari 2015, tanah milik saksi Harry Arifin Limantara seluas 13.851 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu delapan ratus lima puluh satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02795 dan tanah milik Saksi Ruzdhan Noor, IR, seluas 15.919 m<sup>2</sup> (lima belas ribu Sembilan ratus Sembilan belas meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02796 seluas 15.919 (lima belas ribu Sembilan ratus Sembilan belas meter), maka H. Umar membatalkan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dengan terdakwa;

- Bahwa selanjutnya Terdakwa menjual kembali tanah tersebut kepada H.Rusliansyah dengan harga yang lebih tinggi, namun permohonan H. Rusliansyah untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik terhadap ketiga bidang tanah yang diakui sebagai miliknya berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan tanggal 16 Novembaer 1988 dan dijual kepada H. Umar dan kepada H. Rusliansyah tumpang tindih dan telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 02296 tanggal 19 Januari 2015 atas nama Saksi Korban Hasim Sutiono seluas 14.347 m2 (empat belas ribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 02795 atas nama Saksi Harry Arifin Limantara dan Sertipkat Hak MILik Nomor 02796 seluas 15.919 m2 (lima belas ribu Sembilan ratus Sembilan belas meter persegi) atas nama Saksi Ruzdhan Noor, IR. Akan tetapi Terdakwa yang mengaku memiliki tanah *a quo* tidak berusaha membatalkan proses penerbitan sertipikat-sertipikat dimaksud, namun Terdakwa dengan niat jahat tetap sengaja mengalihkan/menjual tanah tersebut kepada orang lain untuk memperoleh keuntungan.
- Bahwa keabsahan dan penerbitan Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh Saksi Korban sudah melalui proses di Kantor BPN, sehingga Sertipikat Hak Milik yang dimiliki Saksi Korban Hasim Sutiono adalah bukti yang sah dan paling kuat atas kepemilikan bidang tanah dibandingkan dengan Surat Keterangan Kelurahan yang dimiliki oleh Terdakwa (Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020, Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 19 Ayat (2) huruf C, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);
- Bahwa perbuatan Terdakwa menjual tanah milik orang lain yang telah bersertipikat adalah melawan hukum telah memenuhi unsur-unsur Pasal 385 KUHP ke-1 KUHP sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternative Kesatu Penuntut Umum;
- Bahwa mengenai rumusan redaksional pasal yang dinyatakan terbukti dilakukan oleh Terpidana tersebut, yakni sebagaimana didakwakan dalam daakwaan alternative Penuntut Umum, Mahkamah Agung menilai rumusan redaksional pasal tersebut belum cukup tepat, sehingga karenanya tanpa mengubah makna dan substansi delikdari dakwaan alternative Penuntut Umum tersebut, Mahkamah Agung menyempurnakan rumusan redaksional pasal dimaksud sebagai dasar mengadili dalam perkara a quo, dari semua tertulis "Pasal 385 Ayat (1) KUHP" menjadi "Pasal 385 ke-1 KUHP";
- Bahwa oleh karena Terdakwa terbukti bersalah dan tidak ditemukan alasan pemaaf dan pembenar untuk menghilangkan sifat melawan hukumnya perbuatan Terdakwa, maka kepada Terdakwa dijatuhi pidana;

Menimbang bahwa berdasarkan ppertimbangan diatas, perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur pidana dalam Pasal 385 ke-1 KUHP, sebagaimana didakwakan dalam Dakwaan alternative Kesatu, oleh karena itu Terdakwa tersebut talah terbukti bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang bahwa dengan demikian terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 252/Pid.B/2024/PN Mtp tanggal 5 Desember 2024 untuk kemudian Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang bahwa karena Terdakwa dipidana, maka dibebani untuk membayar biaya perksrs pada tingkat kasasi;

Menimbang Pasal 385 ke-1 KUHP, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta Peraturran perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI;**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada KEJAKSAAN NEGERI KABUPATEN BANJAR tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 252/Pid.B/2024/PN Mtp tanggal 5 Desember 2024

**MENGADILI SENDIRI**

1. Menyatakan bahwa Terdakwa H. KAHFI bin (almarhum) H. SAUBARI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “secara melawan hukum dengan maksud menguntungkan diri sendiri menjual suatu hak tanah yang belum bersertipikat, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak di atasnya adalah orang lain;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa H. KAHFI bin (almarhum) H. SAWBARI oleh karena itu berupa pidana penjara 1 (satu) tahun;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:  
Barang bukti Nomor 1 sampai dengan 25, sebagaimana dalam tuntutan Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Banjar tanggal 21 November 2024;  
Dikembalikan kepada Pemerintah Desa Kayu Bawang, Kecamatan Gambut, Kabupaten Bsnjsr melalui Saksi Ahmad Mujahid Bin H. Rahmadi;
6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sebesar Rp. 2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah).

**III. KESIMPULAN**

**1. Sanksi dan Pemulihan:**

Adanya sanksi bagi pihak yang melanggar hukum argaria dan kewajiban untuk mengembalikan kepada pihak yang berhak jika terdapat keputusan pengadilan yang menguntungkan salah satu pihak, sehingga kepastian hukum bagi para pihak dapat terjamin sesuai fakta hukum dan hak-hak mereka dapat dipulihkan;

**2. Perlindungan Hukum:**

Pemerintah harus memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sah untuk mencegah penguasaan tanah secara illegal.

Berikan pencerahan dan pemahaman bagi petugas/karyawan yang ada di BPN untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum yang akan merugikan masyarakat dalam proses pendaftaran tanah sampai pada proses penerbitan sertifikat hak milik (SHM) berdasarkan legalitas melalui prosedur pendataan awal, sehingga apabila telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) oleh Badan Pertanahan Nasional benar-benar sudah berkuatana dan kepastian hukum.

## **REFERENSI**

### **Buku/ Literatur**

- Budi Harsono, 2003, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Djambatan,
- Budi Harsono, Edisi 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Membahas tentang sejarah Pembentukan UUPA dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*, Djambatan.
- Maria S.W. Soemardjono dkk, 2017, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi tentang Kebijakan Peranahan di Indonesia*.
- Maria S.W. Sumardjono, 2018, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan tentang Sengketa Pertanahan di Indonesia dan penyelesaian sengketa pertanahan Melalui jalur hukum*.
- Marifah, Monika Pretty Aprilia, Neni Susilawati, dkk., 2025, *Metodologi Penelitian Sosial Kontemporer, Bab 4, Perancangan Penelitian Dan Analisis Data Kualitatif Dengan Teknologi*, CV. Bumi Utama Mandiri, Yogyakarta : Deepublish
- R. Soesilo, 1995, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*, berisi pasal- pasal dan komentar komentarnya. Politiea Bogor
- Wahyu Sengono, 2007, *Ketentuan-ketentuan Poko Hukum Perlindungan Konsumen Bandar Lampung* : Universitas Lampung

### **Jurnal. Interner/ Website**

- Andi Muhammad Ridwan (*Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah*), Universitas Hasanudin, 2020,
- Fitriani Nurul Hidayah (*Penyebab dan Dampak Tumpang Tindih Sertipikat Tanah: Studi Kasus di Kabupaten Sleman*) Universitas Gajah Mada, 2019.
- Rully Indrawan (*Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah Yang Tumpang Tindih: Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia*), Universitas Indonesia, 2018.
- Cangtika Laurensia, Gunawan Djayasaputra (*Hak Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih Sebagai Upaya Perlindungan Hukum*), Universitas Tarumanagara