PUNGGAWA
LAW REVIEW
Punggawa Law Review
Volume 1, Number 4, 2026
E-ISSN: 3125-0580
Open Access: punggawajournal.com/plr

Kepastian Hukum yang Tertahan di Pintu Formalitas: Analisis Yuridis Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj)

Michael Tua Hasugian[1]
[1] Ilmu Hukum/Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia
Korespondensi: michaelhasugian6@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat artikel:
Received Sept 23th, 2026
Revised Nov 1th, 2026
Accepted Nov 9th, 2026

Keyword:
Sertifikat ganda; Pertimbangan hakim; Kepastian hukum; Plurium litis consortium; Rechtsverwerking; Putusan tidak dapat diterima.

ABSTRAK

Dua sertifikat hak milik atas tanah di Desa Jaranguda, Kabupaten Karo, mempertemukan para pemegangnya di Pengadilan Negeri Kabanjahe, tetapi perkara itu berakhir tanpa pernah menyentuh pokok sengketa. Penelitian ini bertujuan menguraikan konstruksi pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dan menilai akibatnya bagi kepastian serta perlindungan hukum pemegang sertifikat. Penelitian hukum normatif ini memakai pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual, dengan analisis kualitatif-preskriptif berdasarkan nilai dasar hukum menurut Radbruch dan teori perlindungan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan tersebut sejalan dengan doktrin hukum acara perdata tentang kelengkapan pihak dan mengamankan kepastian prosedural. Namun, putusan itu menyisakan persoalan substantif: kekuatan hak pemegang sertifikat yang terbit lebih awal, kedudukan batas waktu lima tahun untuk menggugat sertifikat dalam peraturan pendaftaran tanah, dan pembagian kewenangan antara peradilan umum dengan peradilan tata usaha negara tidak teruji. Kepastian mengenai sertifikat yang bertahan akhirnya datang dari peradilan tata usaha negara. Penelitian ini merekomendasikan penataan gugatan sejak awal, penjelasan yang lebih rinci atas pihak yang dinilai kurang, serta integrasi data pertanahan dan koordinasi antarperadilan.

© 2026 The Authors. Published by Punggawa Legacy Center. This is an open access article under the CC BY license (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

PENDAHULUAN

Selembar sertifikat hak milik lazimnya dibaca sebagai titik akhir sebuah pertanyaan: tanah ini milik siapa. Konstitusi menempatkan pertanyaan itu pada tempat yang serius. Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjanjikan kepastian hukum yang adil, sedangkan Pasal 28H ayat (4) melarang pengambilalihan hak milik pribadi secara sewenang-wenang. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menerjemahkan janji itu ke dalam pendaftaran tanah, yang menurut Pasal 19 diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan menghasilkan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) kemudian merinci tujuan itu: pemegang hak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum serta dapat dengan mudah membuktikan haknya (Pasal 3). Persoalannya, instrumen yang dirancang untuk menutup sengketa kerap membuka sengketa baru. Dua sertifikat atas bidang yang sama, baik sebagian maupun seluruhnya, membuat dokumen yang sama-sama sah secara formal saling meniadakan (Permadi, 2016; Saputra et al., 2021).

Akar persoalan itu terletak pada sistem publikasi yang dianut. Indonesia tidak memakai sistem positif yang menjamin mutlak kebenaran data register, melainkan sistem negatif yang bertendensi

positif: sertifikat berkekuatan bukti kuat, tetapi tidak mutlak, sehingga masih dapat dikalahkan oleh bukti yang lebih meyakinkan (Harsono, 2008; Sutedi, 2007; Wardani, 2021). Untuk menahan kerapuhan itu, Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 memperkenalkan lembaga rechtsverwerking, yakni hilangnya hak menggugat bagi pihak yang selama lima tahun membiarkan sertifikat yang terbit secara sah dan dikuasai nyata oleh pemegang beritikad baik tanpa mengajukan keberatan tertulis atau gugatan. Ketentuan ini, menurut kajian mutakhir, tidak bekerja secara otomatis. Frasa "diterbitkan secara sah" belum memiliki parameter yang tegas sehingga praktik peradilan menafsirkannya secara berbeda (Tirani et al., 2026), dan itikad baik tetap menjadi ukuran utama ketika hakim menimbang pembatalan sertifikat (Wardani, 2021).

Sengketa di Desa Jaranguda, Kabupaten Karo, memperlihatkan wajah persoalan itu dengan jelas. Ishak Charlie memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Desa Jaranguda yang terbit pada 1992 atas tanah seluas kurang lebih 4.067 meter persegi, sedangkan Syamsuddin Arifin memegang SHM Nomor 24/Jaranguda yang terbit lebih awal, pada 1986. Ishak Charlie menggugat Syamsuddin Arifin dan pihak lain, termasuk Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, ke Pengadilan Negeri Kabanjahe. Perkara itu didaftarkan pada pertengahan 2009, dan pada 30 Maret 2010 majelis hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena subjek gugatan dinilai belum lengkap (Ginting, t.t.; Pengadilan Negeri Kabanjahe, 2010). Pokok sengketa tidak pernah diperiksa. Kepastian tentang sertifikat mana yang bertahan baru datang dari jalur lain, yaitu peradilan tata usaha negara, yang pada akhirnya membatalkan SHM Nomor 63.

Perkara ini patut ditelaah ulang justru karena usianya. Putusan dijatuhkan jauh sebelum Mahkamah Agung meneguhkan kaidah bahwa dalam sengketa dua sertifikat atas tanah yang sama, sertifikat yang terbit lebih awal memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat, sebagaimana tampak dalam Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015 dan kemudian dirumuskan dalam Yurisprudensi Nomor 5/Yur/Pdt/2018. Putusan Nomor 3029 K/Pdt/2016 menambahkan bahwa Kantor Pertanahan harus dilibatkan sebagai pihak, sebab tanpa itu putusan yang mengabulkan gugatan berisiko tidak dapat dilaksanakan. Persoalan gugatan kurang pihak pada sengketa tanah pun memperoleh perhatian tersendiri dalam rumusan kamar perdata melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020. Dengan demikian, putusan tahun 2010 dapat diuji secara retrospektif: apakah penalaran hakim masih dapat dipertahankan ketika ditimbang dengan norma yang berkembang kemudian.

Putusan ini sebenarnya sudah dua kali dibaca secara akademik. Barus (2016) menempatkannya dalam kerangka perlindungan kepemilikan tanah dari gugatan pemegang sertifikat terlama, dan mencatat bahwa gugatan semacam itu muncul ketika letak dan batas tanah dalam sertifikat tertua tidak dinyatakan jelas serta pemegangnya tidak pernah menguasai atau mengurus tanah. Ginting (t.t.) membaca putusan yang sama sebagai sengketa keperdataan atas tanah bersertifikat ganda, dan menilai penggugat tidak memperoleh keadilan karena gugatannya tidak diterima meskipun saksi dan bukti telah diajukan. Di luar putusan ini, literatur sertifikat ganda bergerak pada tiga arus. Arus pertama menelusuri sebab terbitnya sertifikat ganda, dari kekeliruan teknis dan cacat administrasi hingga praktik mafia tanah (Permadi, 2016; Saputra et al., 2021). Arus kedua membahas perlindungan pembeli beritikad baik serta tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (Anatami, 2017; Permadi, 2016). Arus ketiga mengurai status sertifikat ganda dan mekanisme penyelesaiannya dalam sistem hukum pertanahan nasional (Christhopher & Djaja, 2025), termasuk kaidah keabsahan sertifikat menurut Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 (Tirani et al., 2026; Wardani, 2021).

Dari peta itu tampak celah yang belum terisi. Pertama, bacaan atas putusan Kabanjahe masih berupa catatan kasus: hasil putusan dilaporkan, tetapi bangunan pertimbangan hakim belum dibedah menurut ukuran penalaran hukum dan hukum acara. Kedua, belum ada telaah yang mempertemukan putusan itu dengan kaidah yurisprudensi sertifikat terbit lebih awal dan perdebatan mutakhir tentang Pasal 32 ayat (2). Ketiga, kajian yang ada memperlakukan jalur peradilan umum dan jalur peradilan tata usaha negara sebagai dua cerita terpisah, padahal dalam perkara ini keduanya berjalan berdampingan dan hanya satu yang menghasilkan kepastian. Keempat, literatur sertifikat ganda umumnya berhenti pada pertanyaan siapa yang berhak, sehingga kurang memperhatikan nasib kepastian hukum ketika perkara kandas di ambang pintu formalitas.

Artikel ini mengisi celah tersebut melalui dua pertanyaan. Bagaimana konstruksi pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe dalam menyatakan gugatan tidak dapat diterima, ditinjau dari hukum acara perdata dan asas kepastian hukum? Lalu, bagaimana akibat putusan itu terhadap kepastian dan perlindungan hukum pemegang sertifikat apabila diuji dengan Pasal 32 ayat (2)

PP 24/1997, kaidah sertifikat terbit lebih awal, dan pembagian kewenangan antara peradilan umum dan peradilan tata usaha negara? Kontribusi teoretisnya adalah pembedaan antara kepastian prosedural dan kepastian substantif sebagai alat baca atas putusan niet ontvankelijke verklaard di bidang pertanahan. Kontribusi praktisnya berupa rumusan pedoman bagi hakim, penggugat, dan penyelenggara pendaftaran tanah dalam menata gugatan dan data agar sengketa sertifikat ganda dapat sampai pada pokok perkaranya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang memeriksa hukum sebagai norma yang tertulis dalam peraturan, putusan, dan doktrin (Marzuki, 2017). Tiga pendekatan dipakai bersamaan. Pendekatan perundang-undangan menelaah ketentuan tentang pendaftaran tanah, hukum acara, dan kewenangan peradilan. Pendekatan kasus memusatkan perhatian pada Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj sebagai objek utama, dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai pembanding. Pendekatan konseptual meminjam gagasan kepastian hukum, rechtsverwerking, dan plurium litis consortium untuk membaca pertimbangan hakim.

Bahan hukum primer terdiri atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, UUPA, PP 24/1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 beserta perubahannya, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Herziene Indonesisch Reglement (HIR), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, serta putusan dan yurisprudensi yang telah disebut. Bahan hukum sekunder berupa buku teks dan artikel jurnal, termasuk dua kajian terdahulu atas putusan yang sama. Fakta perkara dan pertimbangan hakim dihimpun dari register perkara pada Direktori Putusan Mahkamah Agung serta kajian akademik atas putusan itu, kemudian diperiksa silang antarsumber; perbedaan redaksi tanggal sertifikat pada sumber-sumber tersebut dicatat apa adanya. Analisis bersifat kualitatif-preskriptif dengan penalaran deduktif serta penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis. Parameter penilaian memakai tiga nilai dasar hukum menurut Radbruch (2006), yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian, ditambah teori perlindungan hukum preventif dan represif dari Hadjon (1987). Keterbatasan penelitian terletak pada sifatnya sebagai studi satu putusan, sehingga temuan bersifat analitis dan tidak dimaksudkan sebagai generalisasi atas seluruh sengketa sertifikat ganda.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstruksi Perkara dan Dua Jalur Penyelesaiannya

Perkara Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj didaftarkan pada 14 Juli 2009 dan diputus pada 30 Maret 2010, atau sekitar delapan setengah bulan kemudian. Tabel 1 merangkum identitas perkara dan konstruksi dalil para pihak sebagaimana dapat dipulihkan dari register dan kajian atas putusan tersebut.

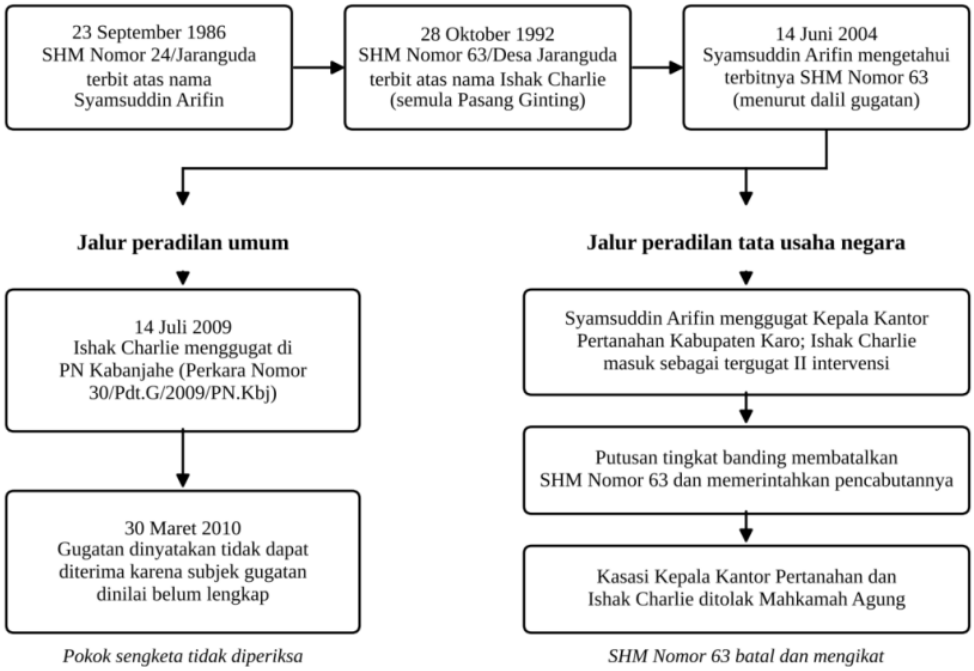
Dalam dalilnya, Ishak Charlie menyatakan bahwa SHM Nomor 63 diperolehnya dari ahli waris Pasang Ginting dan telah beredar lebih dari lima tahun tanpa keberatan dari siapa pun hingga 2003, termasuk dari Syamsuddin Arifin, sehingga Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 semestinya melindunginya. Ia menegaskan pula bahwa letak dan luas tanah dalam SHM Nomor 24 berbeda jauh dari SHM Nomor 63 dan bahwa Syamsuddin Arifin tidak pernah menguasai tanah yang diklaimnya, sehingga klaim itu dipandang sebagai perbuatan melawan hukum (Ginting, t.t.). Syamsuddin Arifin berdiri pada urutan waktu: SHM Nomor 24 terbit lebih dahulu dan karena itu lebih kuat. Kedua dalil bertemu pada satu titik yang tidak dapat diselesaikan oleh hukum acara semata, yakni apakah kedua sertifikat benar-benar menindih objek yang sama, dan bila ya, sertifikat mana yang harus diutamakan.

Sengketa itu tidak hanya hidup di peradilan umum. Syamsuddin Arifin menempuh jalur peradilan tata usaha negara dengan menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo atas terbitnya SHM Nomor 63, sementara Ishak Charlie masuk sebagai tergugat II intervensi. Menurut dalil gugatannya, ia baru mengetahui terbitnya SHM Nomor 63 pada 14 Juni 2004. Putusan tingkat banding membatalkan SHM Nomor 63 dan memerintahkan pencabutannya, dan permohonan kasasi dari Kepala Kantor Pertanahan serta Ishak Charlie ditolak Mahkamah Agung (Ginting, t.t.; “Duduk Perkara”, t.t.). Gambar 1 menyajikan kedua jalur itu secara berdampingan.

Tabel 1 Identitas Perkara dan Konstruksi Dalil Para Pihak

Unsur	Keterangan
Nomor perkara dan pengadilan	30/Pdt.G/2009/PN.Kbj; Pengadilan Negeri Kabanjahe
Pendaftaran dan putusan	Didaftarkan 14 Juli 2009; diputus 30 Maret 2010
Penggugat	Ishak Charlie
Tergugat	Syamsuddin Arifin (Tergugat I), tergugat lain, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo
Objek sengketa	Tanah kurang lebih 4.067 m² di Desa Jaranguda, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Karo, Sumatera Utara
Alas hak Penggugat	SHM Nomor 63/Desa Jaranguda, 28 Oktober 1992 (pada sebagian dokumen tertulis 27 Oktober 1992), semula atas nama Pasang Ginting; diperoleh dari ahli waris Pasang Ginting
Alas hak Tergugat I	SHM Nomor 24/Jaranguda, 23 September 1986
Dalil pokok Penggugat	Sertifikat beredar lebih dari lima tahun tanpa keberatan (Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997); letak dan luas SHM Nomor 24 berbeda dari SHM Nomor 63; klaim Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum; permohonan uang paksa
Dalil pokok Tergugat I	SHM Nomor 24 terbit lebih dahulu dan karena itu lebih kuat
Amar	Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena subjek gugatan dinilai belum lengkap

Sumber: diolah dari Pengadilan Negeri Kabanjahe (2010) dan Ginting (t.t.).



Gambar 1 Jalur Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara dalam Sengketa SHM Nomor 63 dan Nomor 24

Sumber: diolah dari Ginting (t.t.), "Duduk Perkara" (t.t.), dan Pengadilan Negeri Kabanjahe (2010). Urutan waktu jalur tata usaha negara tidak diskalakan.

Gambar 1 memperlihatkan asimetri yang penting. Dari titik awal yang sama, satu jalur berakhir pada putusan formal tanpa penentuan hak, sedangkan jalur lain berakhir pada pembatalan sertifikat yang mengikat. Asimetri itu bukan kebetulan perkara. Ia lahir dari cara hukum membagi kewenangan: peradilan umum menilai hubungan keperdataan antarpihak, sedangkan keabsahan sertifikat sebagai keputusan pejabat tata usaha negara diuji di peradilan tata usaha negara (Saputra et al., 2021).

Sertifikat, Pasal 32 Ayat (2), dan Kaidah Sertifikat yang Terbit Lebih Awal

Sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis di dalamnya, sepanjang data itu sesuai dengan surat ukur dan buku tanah (UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c; PP 24/1997 Pasal 32 ayat (1)). Kuat tidak sama dengan mutlak. Ketika dua sertifikat hadir bersamaan, masing-masing membawa anggapan keabsahan yang sama, sehingga anggapan itu tidak dapat dipakai untuk menentukan pemenang; penentuannya harus turun ke substansi, yakni riwayat perolehan, letak, batas, dan penguasaan fisik (Permadi, 2016; Santoso, 2012).

Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 memuat unsur-unsur yang bersifat kumulatif: sertifikat diterbitkan secara sah, atas nama pihak yang memperolehnya dengan itikad baik, dikuasai secara nyata, telah lewat lima tahun sejak penerbitan, dan selama itu tidak ada keberatan tertulis maupun gugatan. Dalil Ishak Charlie bahwa tidak ada keberatan sejak 1992 hingga 2003 hanya menyentuh unsur waktu dan ketiadaan keberatan. Unsur sahnya penerbitan, itikad baik, dan penguasaan nyata masih memerlukan pembuktian. Persoalan sahnya penerbitan menjadi krusial: jika SHM Nomor 63 terbit di atas tanah yang telah tercakup SHM Nomor 24, sertifikat itu dapat dipersoalkan sebagai cacat administrasi berupa kesalahan objek hak atau tumpang tindih hak (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 107; Permadi, 2016). Pandangan Tirani et al. (2026) bahwa keabsahan administratif dan keabsahan materiil harus dibaca sebagai syarat yang saling melengkapi memperkuat kesimpulan ini: masa lima tahun tidak menyembuhkan sertifikat yang cacat sejak lahir.

Ada pula persoalan hukum peralihan yang tidak sempat dijawab. PP 24/1997 baru diundangkan pada 1997, padahal SHM Nomor 63 terbit pada 1992. Apakah masa lima tahun dihitung sejak penerbitan sertifikat atau sejak norma itu berlaku merupakan pertanyaan yang semestinya diperiksa pada pokok perkara. Karena perkara berhenti di tahap formil, pertanyaan itu tidak pernah memperoleh jawaban dari pengadilan.

Kaidah sertifikat yang terbit lebih awal, sebagaimana diteguhkan Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015 dan Yurisprudensi Nomor 5/Yur/Pdt/2018, selaras dengan asas prior tempore potior iure. Kaidah ini tidak boleh dipakai secara mekanis, sebab sistem publikasi negatif tidak memperlakukan sertifikat sebagai bukti mutlak dan itikad baik pemegang tetap diperhitungkan (Wardani, 2021). Barus (2016) mencatat bahwa sertifikat tertua dalam perkara ini bermasalah pada kejelasan letak dan batas serta tidak pernah dikuasai pemegangnya, dua faktor yang justru dapat melemahkan keunggulan waktu. Meski demikian, hasil akhir di peradilan tata usaha negara, yakni pembatalan SHM Nomor 63, searah dengan kaidah yang kemudian mengeras itu. Seandainya Pengadilan Negeri Kabanjahe sampai pada pokok perkara, dalil Ishak Charlie tentang Pasal 32 ayat (2) dan perbedaan letak tanah akan memerlukan pemeriksaan setempat dan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan untuk membuktikan ada atau tidaknya tumpang tindih.

Pertimbangan Hakim: Eksepsi Kurang Pihak sebagai Pintu yang Menutup

Dalam doktrin hukum acara perdata, gugatan yang tidak menarik seluruh orang yang seharusnya ikut sebagai pihak mengandung cacat formil yang dikenal sebagai plurium litis consortium. Akibatnya, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima tanpa pemeriksaan pokok perkara, dan penggugat masih dapat mengajukannya kembali setelah melengkapi para pihak (Harahap, 2017; Fakhriah, 2023). Landasan kewenangan hakim berada pada kewajiban memeriksa kelengkapan subjek gugatan serta pada tuntutan Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 agar putusan memuat alasan dan dasar hukum yang tepat. Dalam kerangka itu, amar tidak dapat diterima pada Putusan Kabanjahe memiliki pijakan doktrinal yang sah. Ginting (t.t.) sendiri mencatat bahwa gugatan dinyatakan tidak diterima karena subjeknya belum lengkap dan menganjurkan agar penggugat kembali mengajukan gugatan dengan perbaikan.

Kekuatan penalaran semacam ini bergantung pada kejelasan uraiannya. Pertimbangan plurium litis consortium baru meyakinkan bila putusan menyebut siapa yang dianggap kurang dan mengapa kehadirannya tidak terpisahkan dari sengketa; tanpa uraian demikian, pertimbangan itu rentan terhadap tuntutan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009. Bahan yang tersedia menunjukkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo telah menjadi pihak, sehingga syarat yang ditegaskan Putusan Nomor 3029 K/Pdt/2016 tampak terpenuhi. Kekurangan yang dipersoalkan karena itu tampaknya berada pada lapisan lain dari rantai hubungan hukum atas tanah, bukan pada ketiadaan otoritas pendaftar. Rantai itu lazimnya meliputi pihak yang mengalihkan hak, ahli warisnya, dan pihak yang menguasai tanah; dalam perkara ini, ahli waris Pasang Ginting adalah mata rantai yang disebut sendiri dalam dalil penggugat. Catatan ini menunjukkan bahwa ukuran kelengkapan pihak dalam sengketa sertifikat ganda telah melampaui ketentuan agar Kantor Pertanahan turut digugat, dan kemudian memperoleh perhatian khusus dalam rumusan kamar perdata pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020.

Dari sisi keadilan prosedural, ada harga yang tidak kecil. Menurut Ginting (t.t.), saksi dan dokumen sudah diajukan sebelum gugatan dinyatakan tidak diterima. Perkara yang berjalan sekitar delapan setengah bulan berakhir tanpa jawaban atas pertanyaan pokok, padahal Pasal 2 ayat (4) Undang-

Undang Nomor 48 Tahun 2009 menghendaki peradilan yang sederhana, cepat, dan berbiaya ringan. Di sini pembacaan penulis sedikit bergeser dari Ginting (t.t.). Putusan itu tidak keliru menurut hukum acara, tetapi ketidakadilan yang dirasakan penggugat berakar pada ketiadaan saringan dini atas kelengkapan gugatan. Pasal 119 HIR sesungguhnya memberi ketua pengadilan ruang untuk memberikan nasihat kepada penggugat dalam menyusun gugatan, tetapi ruang itu jarang dipakai untuk menguji kelengkapan pihak pada perkara pertanahan yang rantai perolehan haknya panjang. Hakim juga dibebani kewajiban menggali nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat (Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Pasal 5 ayat (1)), sehingga penjelasan yang lebih rinci mengenai cacat formil menjadi bagian dari tanggung jawab penalaran (Hadjon & Djatmiati, 2005; Rifai, 2010).

Tabel 2 menilai konsekuensi pertimbangan hakim itu dengan tiga nilai dasar hukum Radbruch (2006). Pembacaan ini memperlihatkan bahwa putusan tersebut unggul pada kepastian prosedural tetapi meninggalkan utang pada keadilan dan kemanfaatan.

Tabel 2 Penilaian Pertimbangan Hakim menurut Tiga Nilai Dasar Hukum

Nilai dasar	Capaian putusan	Persoalan yang tersisa
Kepastian	Syarat formil gugatan ditegakkan sesuai doktrin hukum acara perdata, dan perkara tidak diputus tanpa kehadiran pihak yang dinilai berkepentingan.	Status SHM Nomor 63 dan SHM Nomor 24 tetap menggantung; Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tidak teruji.
Keadilan	Hak tergugat atas gugatan yang lengkap terlindungi, dan penggugat tidak kehilangan hak untuk mengajukan gugatan kembali.	Penggugat menanggung waktu dan biaya persidangan tanpa putusan atas haknya; dalil itikad baik tidak diperiksa.
Kemanfaatan	Risiko putusan yang tidak dapat dilaksanakan karena pihak tidak lengkap berkurang.	Sengketa berlanjut di dua forum dengan potensi putusan yang bertentangan; sumber daya peradilan terpakai dua kali.

Sumber: analisis penulis dengan kerangka Radbruch (2006).

Dualisme Forum, Kepastian Hukum, dan Perlindungan Pemegang Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah adalah penetapan tertulis pejabat tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi pemegangnya, sehingga memenuhi unsur keputusan tata usaha negara sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Perumusan itu kemudian diperluas oleh Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014. Gugatan pembatalannya harus diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sedangkan Kepala Badan Pertanahan Nasional sendiri berwenang membatalkan sertifikat yang cacat administrasi melalui mekanisme pengaduan, penelitian, dan pencegahan mutasi (Permadi, 2016; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020). Peradilan umum, sebaliknya, memeriksa hubungan keperdataan: hak kepemilikan, perbuatan melawan hukum, dan akibatnya di antara para pihak. Persoalan muncul ketika satu sengketa faktual dipecah ke dua pintu dengan tolok ukur dan tenggat yang berbeda.

Perkara Jaranguda memberi ilustrasi empiris atas kekhawatiran lama dalam literatur. Permadi (2016) telah menunjuk konflik kompetensi antara peradilan tata usaha negara dan peradilan umum dalam sengketa agraria dan mengusulkan pengadilan agraria, sedangkan Saputra et al. (2021) menekankan pentingnya pencegahan melalui pengumuman terbuka serta tertib data. Kasus ini menambahkan satu pengamatan: pihak yang memilih jalur tata usaha negara memperoleh kepastian, sedangkan pihak yang mengandalkan gugatan perdata terhenti di tahap formil. Pilihan forum dan susunan pihak, dengan kata lain, menentukan nasib sengketa sebelum hakim menimbang hak. Ini juga menimbulkan risiko putusan yang saling bertentangan, karena pembuktian atas objek yang sama diperiksa dua kali oleh dua lingkungan peradilan.

Dalam bahasa teori perlindungan hukum, perlindungan preventif bagi pemegang sertifikat semestinya bekerja sebelum sengketa, yakni melalui pengukuran yang cermat, pengumuman data fisik dan data yuridis, serta pemetaan yang terintegrasi (Hadjon, 1987; Saputra et al., 2021). Ketika perlindungan itu gagal, perlindungan represif melalui peradilan menjadi satu-satunya jalan. Putusan tidak dapat diterima menunda perlindungan represif itu, dan penundaan tersebut paling terasa pada pemegang sertifikat yang menggantungkan itikad baiknya pada Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997. Radbruch (2006) mengingatkan bahwa kepastian hukum merupakan nilai yang sah, tetapi bukan satu-satunya; ketika kepastian yang dijaga hanya bersifat prosedural, keadilan substantif ikut menunggu (Rahardjo, 2014).

Arah Pembenahan bagi Penggugat, Hakim, dan Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Bagi penggugat, pelajaran paling praktis dari perkara ini adalah menata gugatan sejak awal. Penggugat perlu memetakan seluruh rantai hak, mulai dari pemegang awal, ahli waris, pihak yang mengalihkan, hingga pemegang sertifikat pesaing, dan menarik mereka yang kepentingan hukumnya melekat pada objek, di samping Kantor Pertanahan. Pilihan forum perlu dipertimbangkan secara sadar: keabsahan sertifikat sebagai keputusan pejabat menuntut jalur tata usaha negara atau jalur administratif kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan sengketa kepemilikan dan perbuatan melawan hukum berada di peradilan umum. Untuk membuktikan tumpang tindih, penggugat sebaiknya sejak awal meminta pemeriksaan setempat dan pengukuran ulang.

Bagi hakim, penalaran plurium litis consortium sebaiknya diuraikan lebih terang, dengan menyebut identitas pihak yang dinilai kurang, kedudukannya dalam rantai hak, dan alasan mengapa tanpa pihak itu sengketa tidak dapat diputus tuntas. Pemanfaatan Pasal 119 HIR pada tahap awal dan pedoman dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 dapat mengurangi putusan yang baru menolak gugatan setelah pembuktian selesai. Praktik peradilan lain menunjukkan bahwa hakim menimbang itikad baik, dan tidak hanya urutan waktu, ketika menilai dua sertifikat (Wardani, 2021).

Bagi penyelenggara pendaftaran tanah, perkara ini menegaskan kembali gagasan lama yang sebagian sudah diusulkan peneliti terdahulu: data spasial yang terintegrasi, pendaftaran yang dapat diperiksa secara daring, dan pengumuman terbuka pada setiap tahap pendaftaran (Permadi, 2016; Saputra et al., 2021). Pembaruan ketentuan pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 membuka ruang bagi arah tersebut, sedangkan Christhopher dan Djaja (2025) menekankan perlunya mekanisme penyelesaian yang jelas bagi sertifikat ganda. Sejalan dengan usulan Permadi (2016), koordinasi atau pengadilan khusus pertanahan layak dipertimbangkan agar persoalan keabsahan sertifikat dan persoalan kepemilikan tidak lagi berjalan di dua pintu yang terpisah.

KESIMPULAN

Putusan Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena subjek gugatan dinilai belum lengkap. Putusan itu memiliki pijakan dalam doktrin plurium litis consortium dan menjaga kepastian prosedural, tetapi memunculkan persoalan substantif yang tidak teruji: kekuatan sertifikat yang terbit lebih awal, kedudukan batas waktu lima tahun menurut Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, serta kewenangan peradilan umum dan peradilan tata usaha negara. Kepastian mengenai sertifikat yang bertahan akhirnya datang dari peradilan tata usaha negara yang membatalkan SHM Nomor 63, hasil yang searah dengan kaidah sertifikat terbit lebih awal yang kemudian diteguhkan Mahkamah Agung. Pembacaan retrospektif ini menunjukkan bahwa kepastian prosedural dan kepastian substantif perlu dibedakan, dan bahwa putusan yang menutup perkara di pintu formalitas menunda, bukan menyelesaikan, perlindungan hukum pemegang sertifikat. Penelitian ini merekomendasikan penataan gugatan yang mencakup seluruh rantai hak, penjelasan yang lebih rinci atas pihak yang dinilai kurang, integrasi data pertanahan, dan koordinasi antarperadilan. Penelitian lanjutan dapat membandingkan sejumlah putusan tidak dapat diterima dalam sengketa sertifikat ganda untuk menguji apakah pola yang tampak dalam perkara Kabanjahe berulang.

DAFTAR PUSTAKA

Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. Jurnal Hukum Samudra Keadilan, 12(1). https://www.ejurnalunsam.id/index.php/jhsk/article/view/88

Barus, F. (2016). Perlindungan kepemilikan tanah dari gugatan pemilik sertifikat terlama atas dasar jual beli tanah yang bersertifikat: Studi putusan pengadilan No: 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj. Premise Law Journal, 16. https://www.neliti.com/publications/164903/

Christhopher, M., & Djaja, B. (2025). Legal status of duplicate land certificates and mechanisms for their resolution under the national land law system. JIHK, 7(2), 1249–1261. https://doi.org/10.46924/jihk.v7i2.386

Duduk perkara – Analisis kasus – Pelaksanaan putusan peradilan tata usaha negara. (t.t.). 123dok. https://123dok.com/article/duduk-perkara-analisis-kasus-pelaksanaan-putusan-peradilan-tata.nzw509gz

Fakhriah, E. L. (2023). Eksepsi plurium litis consortium dalam perkara perdata: Teori dan praktik peradilan. Jurnal Wawasan Yuridika, 7(2).

Ginting, Y. C. (t.t.). Analisis kasus sengketa keperdataan kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda (Studi putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj). Neliti. https://www.neliti.com/publications/164893/

Hadjon, P. M. (1987). Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia. Bina Ilmu.

Hadjon, P. M., & Djatmiati, T. S. (2005). Argumentasi hukum. Gadjah Mada University Press.

Harahap, M. Y. (2017). Hukum acara perdata: Tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan. Sinar Grafika.

Harsono, B. (2008). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya (Edisi revisi). Djambatan.

Herziene Indonesisch Reglement. (Staatsblad 1941 Nomor 44).

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2015). Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015 (27 November 2015). Direktori Putusan Mahkamah Agung. https://putusan3.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017). Putusan Nomor 3029 K/Pdt/2016 (26 Januari 2017). Direktori Putusan Mahkamah Agung. https://putusan3.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2018). Yurisprudensi Nomor 5/Yur/Pdt/2018. Direktori Putusan Mahkamah Agung. https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5e7f0f404eb246313430383334.html

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2020). Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Marzuki, P. M. (2017). Penelitian hukum (Edisi revisi). Kencana.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. (2020). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. (1999). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pengadilan Negeri Kabanjahe. (2010). Putusan Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj (30 Maret 2010) [Ishak Charlie melawan Syamsuddin Arifin dkk.]. Direktori Putusan Mahkamah Agung. https://putusan3.mahkamahagung.go.id

Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. Yustisia, 5(2), 448–467.

Radbruch, G. (2006). Five minutes of legal philosophy (1945) (B. L. Paulson & S. L. Paulson, Trans.). Oxford Journal of Legal Studies, 26(1), 13–15.

Rahardjo, S. (2014). Ilmu hukum. Citra Aditya Bakti.

Republik Indonesia. (1945). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Republik Indonesia. (1986). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344.

Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Republik Indonesia. (2009a). Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076.

Republik Indonesia. (2009b). Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079.

Republik Indonesia. (2014). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601.

Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28.

Rifai, A. (2010). Penemuan hukum oleh hakim dalam perspektif hukum progresif. Sinar Grafika.

Santoso, U. (2012). Hukum agraria: Kajian komprehensif. Kencana Prenada Media Group.

Saputra, R. A., Silvana, S., & Marino, E. F. (2021). Penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda serta bentuk kepastian hukumnya. Jurnal Jentera, 4(2), 555–573.

Sutedi, A. (2007). Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya. Sinar Grafika.

Tirani, N. K. F. D., Hartawan, I. K. D., & Sukmaningsih, N. K. I. A. (2026). Keabsahan sertifikat hak atas tanah dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: Antara keabsahan administratif dan keabsahan materiil. Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, 6(3), 1–8. https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/JIH/article/view/8345

Wardani, W. I. (2021). Eksistensi lembaga rechtsverwerking dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. MAGISTRA Law Review, 2(2), 92–100.