

**IMPLIKASI YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 5/YUR/PDT/2018
TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DALAM SENGKETA SERTIFIKAT GANDA****Rita Rusmalina**

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

E-mail: 22071010215@student.upnjatim.ac.id**Adhitya Widya Kartika**

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

E-mail: adhityawidyakartika@gmail.com**Abstract**

Double land certificates constitute a significant land dispute because they reveal tension between administrative certainty generated by land registration and the possibility of errors or inconsistencies in the issuance of certificates. In this context, Supreme Court Jurisprudence Number 5/Yur/Pdt/2018 is important because it establishes that, where two certificates concern the same land object, the certificate issued earlier in principle has stronger evidentiary value. This study examines the legal position and application of the jurisprudence in providing legal certainty and assesses its consistency with the Indonesian land registration system. This normative legal research employs statutory, case, and conceptual approaches. Primary legal materials consist of legislation and judicial decisions, particularly Bandung District Court Decision Number 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg, Bandung High Court Decision Number 399/PDT/2014/PT.BDG, Supreme Court Decision Number 976 K/PDT/2015, Supreme Court Decision Number 1318 K/Pdt/2017, and Jambi High Court Decision Number 31/Pdt/2020/PT.JMB. The findings demonstrate that Supreme Court Jurisprudence Number 5/Yur/Pdt/2018 functions as a corrective instrument addressing the normative gap concerning conflicts between two certificates over the same land object. The priority given to the earlier-issued certificate may strengthen administrative certainty, but it cannot be applied mechanically because the Indonesian land registration system does not treat a certificate as absolute proof. The validity of physical and juridical data, the legality of the registration process, and the good faith of the rights holder must also be examined. Decision Number 31/Pdt/2020/PT.JMB demonstrates that judges retain room to depart from the jurisprudence where legally relevant circumstances, particularly inconsistencies in the physical and juridical data, are established. Nevertheless, inconsistent application without a coherent legal justification may generate judicial disparity and undermine legal certainty. This study contributes to the conceptual relationship between registration priority, the negative publication system with positive elements, and judicial independence in resolving double land certificate disputes.

Keywords: *Legal Certainty; Supreme Court Jurisprudence; Double Land Certificate; Land Registration; Legal Protection.*

Abstrak

Sengketa sertifikat ganda merupakan persoalan pertanahan yang menunjukkan adanya ketegangan antara kepastian administratif yang dihasilkan melalui pendaftaran tanah dan kemungkinan adanya kesalahan atau ketidaksesuaian data dalam penerbitan sertifikat. Dalam konteks tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 penting karena memberikan kaidah bahwa apabila terdapat dua sertifikat atas objek tanah yang sama, sertifikat yang diterbitkan terlebih dahulu pada prinsipnya mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih kuat. Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan dan penerapan yurisprudensi tersebut dalam memberikan kepastian hukum serta menguji konsistensinya dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, khususnya Putusan PN Bandung Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg, Putusan PT Bandung Nomor

399/PDT/2014/PT.BDG, Putusan Mahkamah Agung Nomor 976 K/PDT/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1318 K/Pdt/2017, dan Putusan PT Jambi Nomor 31/Pdt/2020/PT.JMB. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Yurisprudensi MA Nomor 5/Yur/Pdt/2018 berfungsi sebagai instrumen korektif terhadap kekosongan norma mengenai konflik antara dua sertifikat atas objek yang sama. Kaidah prioritas sertifikat yang terbit terlebih dahulu dapat memperkuat kepastian administratif, tetapi tidak dapat diterapkan secara mekanis karena sistem pendaftaran tanah Indonesia tidak menjadikan sertifikat sebagai bukti yang bersifat absolut. Validitas data fisik dan data yuridis, proses penerbitan, serta itikad baik pemegang hak tetap harus diperiksa. Putusan Nomor 31/Pdt/2020/PT.JMB menunjukkan bahwa hakim memiliki ruang untuk tidak mengikuti yurisprudensi apabila terdapat alasan hukum yang berkaitan dengan ketidaksesuaian data objek. Namun, perbedaan penerapan tanpa konstruksi argumentasi yang konsisten berpotensi menimbulkan disparitas putusan dan mengurangi kepastian hukum. Penelitian ini berkontribusi pada perumusan hubungan antara asas prioritas pendaftaran, sistem publikasi negatif dengan unsur positif, dan independensi hakim dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Yurisprudensi Mahkamah Agung; Sertifikat Ganda; Pendaftaran Tanah; Perlindungan Hukum.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal penting yang menjamin keberlangsungan hidup manusia, baik bagi masyarakat maupun negara.¹ Menyikapi pentingnya peran tanah bagi setiap masyarakat, Pemerintah Indonesia menyusun peraturan yang berkaitan sebagai salah satu bentuk upaya mewujudkan regulasi terhadap keberadaan tanah dan legalitas kepemilikan atas tanah. Hal tersebut dapat dilihat dari disahkannya UU 5/1960. Regulasi tersebut merupakan dasar hukum yang mengakomodasi permasalahan tentang tanah, dimana dalam Hukum Agraria salah satu objek yang terdapat pengaturannya adalah tanah.²

Apabila melihat jauh ke belakang sebelum diberlakukannya UU 5/1960 di Indonesia, pada saat itu sempat terjadi

dualisme dan pluralisme dalam hukum agraria. Hal tersebut dapat terjadi dikarenakan banyaknya peraturan yang berlaku atas tanah. Supriadi³, mengungkapkan pada saat itu berlaku hukum tanah di beberapa daerah tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah Swapraja, dimana dengan adanya ketiga peraturan tersebut mengakibatkan adanya hak atas tanah yang beragam di Indonesia..

Meskipun telah diatur sedemikian rupa, permasalahan akan tanah seringkali timbul ke permukaan, salah satunya yakni sertifikat ganda. Permasalahan sertifikat ganda terhadap tanah yang sama telah banyak menimbulkan konflik di masyarakat. Hal itu terlihat dari jumlah sengketa pertanahan pada akhir tahun 2024 yang menurut rilis Menteri

¹ Setiawan, G., Madani, S. R., Paramita, B. S., & Yudhantaka, L. "Pelaksanaan Eksekusi Riil terhadap Tanah dan Bangunan dalam Penyelesaian Perkara Perdata (Studi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Kelas 1B Nomor 02/Pen.Pdt.Eks/2021/ PN Mad)". *Sultan Jurisprudence: Jurnal Riset Ilmu Hukum*

3, No. 1 (Juni, 2023): 3, <http://dx.doi.org/10.51825/sjp.v1i2>.

² Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

³ Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.

ATR/BPN, yakni Nusron Wahid mencapai sekitar 48 ribu perkara.⁴ Hal itu menunjukkan bahwa badan peradilan yang ada di bawah MA banyak menangani konflik tanah yang menjadi dominan diantara sengketa lainnya. Selain itu, data mencatat bahwa PN telah memutus sekitar 44% perkara timbul dari konflik tanah.⁵

Yurisprudensi MA sebagai salah satu sumber hukum yang dalam hal ini merujuk pada keilmuan hukum perdata memegang peranan penting, meskipun tidak memiliki sifat mengikat yang formal sebagaimana undang-undang.⁶ Sementara itu, pada praktiknya beberapa putusan perdata juga menerapkan asas kepatutan sebagai koreksi terhadap hukum positif yang dinilai masih bersifat kaku.⁷ Pada penelitian yang akan diangkat oleh Penulis dengan tinjauan yang berasal dari Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018 juga menerapkan asas kepatutan hukum. Hal tersebut tampak pada permasalahan pertama yang mendasari diterbitkannya yurisprudensi tersebut, yaitu dalam Putusan MA No. 976 K/PDT/2015.

Terhadap permasalahan sertifikat ganda terhadap tanah, MA melalui Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018 mengatur bahwa kepemilikan akta yang berifat

otentik pada objek tanah yang sama dengan pemilik yang berbeda, maka sertifikat yang terbit terlebih dahulu memiliki bukti hak yang paling kuat. Pada putusan yang akan dikaji oleh Penulis, yakni Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT JMB, MH pemeriksa perkara tidak mengikuti Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018. MH pada tingkat banding memiliki pendapat yang berbeda dengan MH pemeriksa perkara pada tingkat pertama yang menyatakan bahwa tanah Penggugat memiliki kedudukan yang lebih tinggi daripada milik T2 karena terbit lebih dahulu. MH pada tingkat banding mempertimbangkan bahwa untuk mengetahui apakah suatu tanah tumpang tindih dengan milik orang lain maka harus diteliti terlebih dahulu luas ukuran dan gambar situasi dari hak atas tanah. Dengan demikian, Penulis menilai perlu melakukan kajian lebih lanjut terhadap pertimbangan MH dalam memutuskan perkara sertifikat ganda dikaitkan dengan asas kepastian hukum.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan proses untuk mendapatkan jawaban terhadap persoalan hukum yang ada.⁸ Dengan begitu, penelitian hukum bertujuan untuk

⁴ Prakoso, Adji, "Yurisprudensi MA RI Selesaikan Sertifikat Tanah Ganda: Bagaimana Pertimbangan Hukumnya?", (MARI News, 2025), <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/yurisprudensi-ma-ri-selesaikan-sertifikat-tanah-ganda-0eO> accessed 4 Oktober 2025.

⁵ Ibid.

⁶ Husnan, Abdul Ghofar. "Mengenal Mahkamah Konstitusi Indonesia". Pusat Pendidikan Pancasila dan Konstitusi 2, No. 1, (2018): 71–76.

https://pusdik.mkri.id/materi/materi_61_Bapak%20Abdul%20Ghoffar_MAHKAMAH%20KONSTITUSI%20DALAM%20SISTEM%20KETATANEGARAAN%20RI-PDF.pdf

⁷ Aripah, Iip, "Penerapan Asas Kepatutan dan Keadilan dalam Putusan Yurisprudensi", *Hukum dan Peradilan* 1, No. 2, (2023): 72. [10.59966/yudhistira.v1i2.1671](https://doi.org/10.59966/yudhistira.v1i2.1671)

⁸ Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2011.

menyesuaikan realitas terhadap kejadian di lapangan dengan peraturan terkait. Selanjutnya, metode penelitian hukum yang dipilih adalah normatif. *Normatif legal research* bersumber dari bahasa Inggris yang berarti penelitian hukum normatif, dan *normatif juridish onderzoek* dalam bahasa Belanda.⁹ Bambang Waluyo menyampaikan bahwa penelitian kepustakaan atau studi dokumen merupakan istilah yang sama dengan penelitian hukum normatif.¹⁰ Sementara itu, tujuan dari penelitian normatif adalah untuk menemukan jawaban atas persoalan hukum yang sedang diteliti, doktrin hukum, prinsip hukum, asas hukum, aturan, dan hukum sebagai norma melalui kajian pada teori hukum dan kepustakaan lainnya.¹¹ Adapun media yang dijadikan sebagai rujukan yakni Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018. Kemudian, pendekatan hukum yang dirujuk yakni pendekatan *statute approach* yang melakukan telaah pada keseluruhan peraturan terkait dengan persoalan yang sedang dikaji. Sementara sifat pendekatan *statute approach* yang digunakan lebih condong kepada *comprehensive*, sebab norma-norma hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018 memiliki keterkaitan dengan penerapan permasalahan pada masa yang akan datang dengan kasus serupa. Sementara itu,

guna mengumpulkan sumber sebagai jawaban atas isu hukum yang timbul terhadap penelitian ini, terdapat prosedur tertentu yang digunakan. Salah satu jenis prosedur pengumpulan bahan hukum adalah dengan menggunakan teknik studi pustaka.¹² Teknik tersebut juga akan digunakan dalam melakukan kajian pada penelitian ini dengan mengumpulkan jurnal yang relevan, buku, dan sumber lainnya yang diambil dari internet. Selain itu, prosedur pengumpulan bahan hukum yang utama juga dilakukan dengan melakukan analisis terhadap Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018 dan peraturan perundang-undangan lain yang relevan. Tahap selanjutnya adalah analisis bahan hukum, yakni merupakan tahap yang berfokus pada pengelompokan data menjadi beberapa bagian sesuai dengan kategori tertentu yang relevan. Pada penelitian ini, teknik kualitatif digunakan sebagai metode untuk menganalisis data. Maksudnya, sifat analisis data yang dipakai adalah merujuk pada persoalan tertentu yang dihubungkan dengan beberapa teori hukum relevan atau hukum yang berlaku atas persoalan yang timbul.¹³

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

⁹ Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.

¹⁰ Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

¹¹ Muhaimin, *Op.Cit*.

¹² Tripa, Sulaiman. *Diskursus Metode dalam Penelitian Hukum*. Aceh: Bandar Publishing Aceh, 2019.

¹³ Mansyur, Andi Ahmad Suhar, "Analisis Yuridis Normatif Terhadap Pemalsuan Akta Otentik yang Dilakukan oleh Notaris," Skripsi, *Brawijaya Law Student Journal*, (2013): 10.

3.1 Analisis Konsekuensi Yuridis Putusan Nomor 399/PDT/2014/PT.BDG

Kajian pada Putusan Kasasi MA No. 976 K/PDT/2015 yang telah dijadikan yurisprudensi atas permasalahan sengketa sertifikat ganda atas tanah yang sama, sebab dalam praktiknya keadilan terhadap teori sengketa merujuk pada kesesuaian antara putusan hakim dengan pelaksanaan putusan itu sendiri.¹⁴ Adanya permasalahan tersebut tentu menimbulkan adanya ketidakpastian hukum bagi para pihak. Sementara itu, bentuk kepastian hukum yang dimaksud tentu tidak hanya ada pada penerapan yang berkesesuaian dengan ketentuan yang ada, melainkan juga pada adanya konsistensi penerapan hukum pada kasus serupa.¹⁵ Melalui Pasal 19 UUPA bentuk kepastian hukum seharusnya dapat diwujudkan melalui pendaftaran tanah yang mencakup:¹⁶ 1. Kepastian bagi subyek hukum terhadap kepemilikan pemegang hak atas tanah; 2. Kepastian terhadap obyek atas tanah yang mencakup batas dan letak tanah; dan 3. Kepastian terhadap status hukum tanah.

Merujuk pada konsep kepastian hukum sebagaimana terdapat dalam UUPA sebagai salah satu dasar hukum yang berlaku atas tanah tersebut, maka pendaftaran tanah sudah

sepatutnya dapat memberikan ketiga bentuk kepastian hukum di atas. Pendaftaran sebagai salah satu bukti hak kepemilikan atas tanah tersebut dimaknai sebagai suatu proses yang dilakukan oleh pemerintah secara konsisten guna mengumpulkan, mengolah, membukukan, menyajikan, dan memelihara data pemilik baik fisik maupun yuridis dengan tujuan untuk memberikan keterangan bagi lahan yang sudah dibebani hak.¹⁷ Penggunaan kata konsisten tersebut berarti dilakukan guna memberi kepastian hukum bagi para pemilik hak yang sah melalui proses pendataan tanah sebagai sesuatu yang terus berulang sesuai dengan amanah Pasal 3 huruf (a) PP 24/1997. Meskipun begitu, keadilan tidak selalu kesesuaian terhadap tata hukum normatif, melainkan terletak pada pelaksanaannya.¹⁸ Selanjutnya, dalam Pasal 32 menyebutkan bahwa sertifikat merupakan bentuk bukti kepemilikan yang sah selama terdapat kesesuaian data. Namun, keberadaan dua sertifikat atas sebidang tanah yang sama tentu tidak sejalan dengan pernyataan tersebut, sebab menimbulkan ketidakpastian bagi pemilik sah.

¹⁴ Suijling, J.P.H. *Hak-hak Subjektif dalam Hukum Perdata dan Hukum Publik*. Bandung: Armico Bandung, 1985.

¹⁵ Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2021.

¹⁶ Aksar, et. al., "Rekonstruksi Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 5,

No. 3, (2023): 538.
<https://doi.org/10.14710/jphi.v5i3.537-549>

¹⁷ Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2025.

¹⁸ Kelsen, Hans. *Teori Hukum Murni: Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Empirik-Deskriptif*. Jakarta: Rimdi Press Jakarta, 1995.

Meskipun telah diatur sedemikian rupa, permasalahan hukum masih dapat terjadi.¹⁹ Permasalahan hukum dalam perkara antara LT dengan TNI-AD timbul ketika selain SHGB milik LT, terbit juga SHP atas nama TNI-AD yang dinyatakan sebagai tanah negara. Sementara itu, suatu tanah milik negara sebagaimana dalam konsep hak menguasai tanah dari negara dalam Pasal 2 UU 5/1960 berkenaan dengan aspek hukum publik.²⁰ Oleh karena itu, semestinya negara memiliki pendataan yang baik guna memastikan bahwa kepemilikan tanah tersebut tidak berbenturan dengan hak perseorangan. Selain itu, perolehan hak atas suatu bidang tanah didasarkan pada UU 5/1960.²¹ Hal itu sesuai dengan kaidah Pasal 2 ayat (2) UU 5/1960 terkait kewenangan negara terhadap hak menguasai negara atas tanah, salah satunya mengenai pengaturan hubungan antara orang dengan tanah yang meliputi 2 (dua) hal yakni sebagai berikut: 1. Melakukan penentuan terhadap tanah yang akan/dapat diberikan kepada warga negara, baik untuk secara perseorangan, beberapa orang, maupun badan hukum, serta untuk warga asing sebagaimana tercantum pada Pasal 16 UU 5/1960; dan 2. Melakukan penentuan dan pengaturan terhadap batas tanah yang dapat dikuasai

dengan berdasar pada Pasal 7 jo. Pasal 17 UU 5/1960.

Pendaftaran atas tanah sebagai salah satu bentuk proses administrasi merupakan bentuk pendataan yang dapat menghubungkan hubungan hukum, baik antar warga negara maupun dengan pemerintah.²² Hal ini sebagaimana dimuat dalam PP 24/1997 yang secara detail memberikan aturan tata cara pendaftaran tanah, berikut dengan ketentuan yang berlaku terhadapnya. Sikap negara melalui salah satu lembaga pemerintah, yakni TNI-AD dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah sebagai HP, sementara telah terbit HGB atas nama LM kepada BPN menunjukkan adanya pendataan yang kurang baik dalam menentukan pemisahan tanah untuk negara atau tanah yang diperuntukkan bagi perorangan. Permasalahan tersebut perlu dikaji lebih lanjut, termasuk di dalamnya pertimbangan MH dalam menilai keabsahan dan pemilik sah objek tersebut. Hal tersebut penting untuk dilakukan guna mewujudkan keadilan bagi para pihak sebagai bentuk kepastian hukum. Sebab, suatu permasalahan hukum yang timbul sudah sepatutnya memprioritaskan rasa keadilan bagi para pihak.²³ Fenomena yang ada tersebut tidak sesuai dengan keharusan bagi pemerintah

¹⁹ S, Adhinda Putri Syara L., Sigit, Antarin Prasanthi., & Koeswarni, Enny. "Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Berdasarkan Hukum Pendaftaran Tanah", *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 6, No 2, (2021). <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i2.5362>

²⁰ Lestari, Retna Dewi, et.al., *Hukum Agraria dan Tata Ruang*. Yogyakarta: Pustakabaru Press Yogyakarta, 2022.

²¹ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2020.

²² Ispriyarso, Budi. *Hubungan Fungsional Antara Kedaulatan Rakyat dan Kedaulatan Hukum terhadap Perkembangan Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UII Press, 2002.

²³ Darmodiharjo, Darji & Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta: Gramedia, 2004.

untuk melakukan perencanaan terhadap ketersediaan ruang guna keperluan yang termasuk dalam klasifikasi sebagai berikut:²⁴

1. Politis, yakni tanah yang diperuntukkan bagi bangunan milik pemerintah, termasuk di dalamnya pertanahan; 2. Ekonomis, yakni tanah yang diperuntukkan bagi keperluan yang bersifat ekonomi, seperti perkembangan produksi pertanian, transmigrasi, industri, dan lain sebagainya; dan 3. Sosial, yakni tanah yang dibangun bagi keperluan sosial berupa tempat pendidikan, makam, pemukiman, dan lainnya.

Kepentingan tanah yang digunakan dan dikuasai oleh negara sebagaimana permasalahan tersebut di atas semestinya menjadi salah satu rencana pemerintah, termasuk dalam proses pendataan aset negara. Sebab, tanah yang diakui oleh TNI-AD sebagai tanah milik negara masuk dalam kategori tanah politis. Adanya kepemilikan ganda antara tanah milik negara dengan tanah milik perseorangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara data tanah milik negara sebagai aset dengan data milik perseorangan.

Selain itu, praktiknya tanah yang melalui proses peralihan yang terkandung Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 mengharuskan dilakukan melalui PPAT. Oleh karena itu, tindakan LT sebagai pemilik SHGB dengan melakukan proses balik nama dengan melalui PPAT sudah

tepat, sehingga pertimbangan hukum hakim pada tingkat pertama dan tingkat kasasi cukup berdasar dengan menyatakan bahwa jual beli yang terjadi antara Penggugat selaku Pemohon Kasasi dan TT2 selaku Termohon Kasasi cukup beralasan. Didukung dengan adanya pengumuman melalui koran dalam proses balik nama sertifikat tersebut, selaras dengan kaidah pada Pasal 24 PP 24/1997 dan dalam prosesnya tidak ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap Penggugat, maka cukup beralasan adanya itikad baik dari Pemohon Kasasi semula Penggugat. Hal tersebut menunjukkan bahwa selain berpegangan pada kaidah terhadap sertifikat yang terbit terlebih dahulu, majelis hakim pada tingkat pertama dan tingkat kasasi juga mempertimbangkan adanya hak menguasai negara atas tanah dan tata cara memperoleh hak atas tanah.

Indonesia yang berpegang pada sistem *civil law* dan sebagai negara hukum membedakan istilah yurisprudensi dengan *jurisprudence* yang terjemahannya berarti ilmu hukum.²⁵ Adanya Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018 yang menjadikan sertifikat yang lebih dahulu terbit sebagai bukti otentik atas kepemilikan sertifikat atas permasalahan sertifikat ganda merupakan bentuk pelaksanaan dari asas kepatutan hukum yang ada dalam hukum perdata. Sebagaimana diputuskan majelis hakim pada tingkat kasasi

²⁴ Soetlinjo, Imam. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009 dalam Is, Muhammad Sadi, *et.al.*, *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta, 2022.

²⁵ Ratnapala, Suri. *Jurisprudence*. Cambridge: Cambridge University Press, 2009.

yang menegaskan perbuatan Termohon Kasasi dahulu TI dan TII adalah PMH karena tidak sejalan dengan kepututan yang ada dalam masyarakat. Hal tersebut dinilai dari timbulnya kerugian bagi pihak yang layak dan harus mendapatkan perhatian.²⁶

Regulasi yang terkandung pada Pasal 19 ayat (2) huruf c menyebutkan bahwa pembuktian yang kuat didasarkan bahwa surat-surat dan melekat pada seseorang. Selanjutnya, secara lebih spesifik terhadap HGB, Pasal 32 ayat (2) melanjutkan dalam hal kepemilikan HGB bukti yang kuat adalah melalui pendaftaran yang dimuat dalam Pasal 19 tersebut. Meskipun demikian, terdapat pengecualian apabila jangka waktunya telah berakhir. Namun, dalam perkara di atas HGB milik Pemohon Kasasi yang dulunya merupakan Penggugat belum berakhir dan masih berlaku, sehingga dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum tetap. Putusan Mahkamah Agung pada perkara ini di tingkat kasasi mencerminkan bahwa kepututan hukum dilakukan dengan memberikan tafsir yang lebih relevan. Hal itu tampak pada kaidah sertifikat mana yang lebih dahulu terbit. Penafsiran ini meninggalkan sifat kaku pada peraturan pembuktian yang hanya mencantumkan surat-surat tanda hak memiliki kekuatan hukum dan tidak secara eksplisit

menyebutkan mana yang memiliki keabsahan dalam hal terjadi permasalahan sertifikat ganda. Oleh karena itu, adanya yurisprudensi tersebut sesuai dengan asas kepututan hukum yang berlaku dalam hukum perdata.

3.2 Analisis Konsekuensi Yuridis Putusan Nomor 1318 K/Pdt/2017

Praktiknya, Putusan No. 1318 K/Pdt/2017 mengikuti kaidah yang tercantum dalam Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018. Hal ini sejalan dengan konsep yurisprudensi yang disampaikan oleh Soebekti, dimana merujuk pada putusan oleh Mahkamah Agung atau Pengadilan yang dibenarkan dan bersifat tetap.²⁷ Para pihak dalam perkara ini terdiri dari AANJ sebagai Pemohon Kasasi yang dahulu berkedudukan sebagai Penggugat, AAP dan AANMN sebagai Para Termohon Kasasi yang dahulu berkedudukan sebagai Para Tergugat 1 selanjutnya disebut T1 dan T2, serta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan AANO sebagai Para Turut Termohon Kasasi dahulu T3 dan TT. Merujuk pada uraian dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana tercantum di dalam putusan kasasi, permasalahan timbul berkaitan dengan tanah yang diperoleh dari pewarisan. Pada pokoknya, Penggugat memperoleh tanah warisan yang merupakan tanah sengketa

²⁶ Setiawan, Rachmat. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Binacipta, 1991 dalam Savero, M, "Asas Kepututan, Ketelitian, dan Kehati-hatian Ditinjau Berdasarkan Prinsip Neighbour Principle dalam Tort Law Negara Inggris: Analisis Putusan 78/Pdt.G/2016/PN.Blg dan UKSC/2016/0082",

Jurnal Lex Patrimonium 4, No. 3, (2025): 5. <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol4/iss3/10/>

²⁷ Badan Pembinaan Hukum Nasional. "Peningkatan Yurisprudensi Sebagai Sumber Hukum". Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1992.

melalui pembagian waris yang telah dilakukan proses pengajuan Permohonan Konversi Penegasan Hak kepada T3, kemudian atas permohonan tersebut T3 menerbitkan SHM atas nama Penggugat sehingga tanah tersebut telah resmi beralih hak miliknya kepada Penggugat. Namun, permasalahan timbul ketika selain adanya SHM yang terbit atas nama Penggugat tersebut, terdapat SHM lain yang terbit atas nama suami T1 yang merupakan ayah dari T2. Atas hal tersebut, Penggugat merasa hak nya dirugikan, sebab dilihat dari tata cara perolehan juga persoalan hak waris atas tanah, suami T1 tidak memiliki hak untuk menguasai hak atas tanah tersebut. Selain tidak adanya hubungan pewarisan, Penggugat tidak pernah mengetahui adanya proses peralihan hak atas tanah yang didalilkan tersebut.

Permasalahan hukum yang timbul antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut berkaitan dengan penguasaan atas tanah berupa kepemilikan SHM ganda sehingga menimbulkan ketidakpastian terhadap pemilik sah. Adapun ketentuan terhadap hak milik tertuang pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UU 5/1960 dan dilanjutkan tentang pengaturannya pada Pasal 20 sampai Pasal 27. Ketentuan yang berlaku terhadap penguasaan tanah dalam lingkup hak milik bersifat mewaris atau turun menurun dari ahli waris kepada pewaris

selanjutnya sehingga memiliki kedudukan yang paling kuat dalam aspek kepemilikan tanah.²⁸ Konsep hak milik juga tidak mudah dihapuskan dan digantikan oleh pihak lain yang bukan merupakan keturunan dan/atau pihak yang masih memiliki hubungan dengan ahli waris. Timbulnya permasalahan SHM ganda pada objek tanah yang sama tentu saja menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pemegang hak. Terlebih dalam perkara tersebut, suami T1 yang dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah tidak memiliki hubungan secara langsung dengan ahli waris yang merupakan kakek Penggugat. Hal tersebut pada akhirnya bertentangan dengan konsep hak milik yang timbul secara turun temurun.

Guna melakukan kajian terhadap kepemilikan yang sah terhadap suatu sertifikat hak milik, maka perlu diketahui terlebih dahulu dasar seseorang dikatakan sebagai pemegang hak milik berdasarkan keputusan hukum disertai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia.²⁹ Praktiknya, pemegang hak milik tersebut didasarkan pada aspek menguasai tanah, dimana praktiknya kepemilikan secara fisik tidak menjamin kepemilikan yuridis.³⁰ Misalnya dalam konsep sewa menyewa, pemilik tanah menguasai secara yuridis, namun kepemilikan menjadi penguasaan penyewa tanah tersebut.³¹

²⁸ Lestari, Retna Dewi, *et.al. Op.Cit.*

²⁹ Bruggink, J. J. H. *Refleksi Tentang Hukum*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1999.

³⁰ Fea, Dyara Radhite Oryza. *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality Yogyakarta, 2018.

³¹ Bramantya, Nyoman Surya, *et.al.*, "Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur

Merujuk pada permasalahan hukum di atas yang merupakan penguasaan milik perseorangan, maka konsep hak milik berdasar pada Pasal 21 ayat (1) dengan ketentuan hak milik hanya dapat dikuasai orang asli Indonesia. Adapun konsep ini telah terpenuhi dengan status subyek hukum baik Penggugat maupun Turut Tergugat. Selanjutnya, mengenai tata cara perolehan atas hak milik pada pokoknya terbagi menjadi 2 (dua), yakni *originair* dan *derivative*.³² Perolehan tanah hak milik oleh Penggugat juga suami dari T1 berdasarkan uraian pokok perkara terjadi secara *derivative*, yakni dengan cara peralihan yang dalam hal ini melalui proses pewarisan oleh ahli waris.

Selain itu, konsepsi penguasaan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua), yakni secara konseptual dan secara teoritis.³³ Secara teoritis, penguasaan tanah diatur di dalam hukum positif yang mengatur persoalan terkait, dimana dalam memperoleh hak diperlukan pendaftaran tanah yang ketentuannya dimuat dalam PP 24/1997. Pasal 11 PP 24/1997 membedakan pendaftaran menjadi 2 (dua), yakni pendaftaran yang pertama dan pendaftaran dalam rangka melakukan pemeliharaan tanah. Oleh karena tanah a quo sebelumnya diperoleh melalui ahli waris sebagaimana yang terungkap dalam fakta persidangan, maka termasuk dalam

pendaftaran tanah yang dilakukan untuk melakukan pemeliharaan data. Hal ini secara eksplisit termuat dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a PP 24/1997. Selanjutnya, Pasal 42 mempertegas adanya perubahan hak kepemilikan yang diperoleh melalui waris. Di dalamnya disebutkan bahwa proses peralihan hak tersebut wajib menyertakan dokumen pendukung berupa akta kematian dan bukti yang menyebutkan dirinya sebagai pewaris atas objek yang telah diwariskan oleh ahli waris. Adapun fakta hukum yang juga terungkap dalam persidangan menyebutkan suami dari T1 sebagai pihak yang mendaftarkan lebih dahulu dirinya sebagai seseorang yang berhak atas hak milik tanah a quo, maka cukup beralasan bahwa perolehan hak tersebut dengan tata cara sesuai peraturan yang berlaku.

Sementara itu, meskipun Penggugat juga memiliki sertifikat yang menyatakan dirinya berhak atas penguasaan tanah a quo, namun data yuridis pendaftaran tanah menunjukkan bahwa suami T1 lebih dahulu mendaftarkan dirinya sebagai pemegang hak milik yang sah sesuai dengan tata cara peraturan perundangan. Selanjutnya, perlu dilakukan kajian secara konseptual terhadap penguasaan hak atas tanah. Data di lapangan memang menunjukkan bahwa antara Penggugat dengan suami dari T1 berhak secara konseptual, yakni adanya hak

Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019)". *Jurnal Analogi Hukum* 5, No. 2, (2023): 243. <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>

³² Lestari, Retna Dewi, *et.al. Op.Cit.*

³³ Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.

milik yang melekat berdasarkan kepemilikan sertifikat. Konsep kepemilikan hak atas tanah secara konseptual adalah dengan menguasai dan/atau memiliki bukti fisik, dalam hal ini sertifikat yang menyatakan kepemilikan seseorang atas sebidang tanah.³⁴ Kepemilikan tersebut dibuktikan dengan adanya kesesuaian data fisik yang pada umumnya mencakup luas, batas, dan letak objek yang bersangkutan. Sementara data yuridis memuat status hukum, pemilik sah, serta pihak lain yang turut membebani hak atas tanah tersebut.³⁵

Joni Laksito sebagaimana mengutip pendapat John Austin dalam bukunya menyatakan bahwa yurisprudensi merupakan hukum positif yang dianggap sebagai subyek yang sesuai.³⁶ Dengan adanya putusan hakim pada tingkat kasasi yang mengikuti Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018 dan menyatakan bahwa tanah milik suami dari T1 adalah sah menurut hukum, maka konsekuensi yang timbul setelahnya adalah sertifikat milik Penggugat sebagai Pemohon Kasasi dalam perkara ini dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan cacat hukum. Pertimbangan hakim yang mengikuti yurisprudensi sesuai dengan pernyataan Joni Laksito dengan menjadikan yurisprudensi sebagai hukum positif, artinya hukum tersebut dapat berlaku di sebuah negara. Hal ini juga

bertujuan untuk mewujudkan yurisprudensi sebagai konsistensi dalam penerapan hukum.³⁷ Oleh karena itu, dalam pertimbangannya majelis hakim juga menerangkan bahwa sertifikat atas nama Penggugat patut untuk dibatalkan, sehingga hanya terdapat 1 (satu) sertifikat yang sah dan mengikat atas objek tanah *a quo*. Adanya konsekuensi yuridis berupa pembatalan sertifikat dalam hal terdapat cacat hukum atau kesalahan dalam penerbitannya didasarkan pada AUPB, yakni menghilangkan akibat yang timbul dari batalnya suatu keputusan dengan mewajibkan badan yang berwenang, dalam hal ini BPN untuk melakukan pembatalan jika terjadi sertifikat ganda atas objek yang sama.³⁸ Pembatalan sertifikat praktiknya terjadi karena 2 (dua) sebab sebagaimana disampaikan oleh A. Pitlo, pertama adalah akibat ditemukannya cacat hukum yang ditemukan sendiri oleh pihak Kantor Pertanahan dan kedua dibatalkan melalui putusan pengadilan.³⁹ Oleh karena itu, pernyataan cacat hukum terhadap sertifikat milik Penggugat yang kemudian dilakukan pembatalan sesuai dengan sebab dibatalkannya suatu kepemilikan atas hak.

Merujuk pada 2 (dua) permasalahan yang telah disampaikan oleh Penulis tersebut di atas, terdapat perbedaan pandangan majelis hakim dalam menilai sengketa sertifikat ganda atas

³⁴ *Ibid*, hlm. 29.

³⁵ *Ibid*.

³⁶ Laksito, Joni. *Yurisprudensi*. Semarang: Yayasan Prima Agus Teknik Semarang, 2023.

³⁷ Prasetyorini, Sinto Adi, "Reimagining Legal Aid Institution Regulations to Enhance Legal Clarity".

Journal of Law and Sustainable Development 12, No. 5, (2024). [10.24857/rgsa.v18n9-021](https://doi.org/10.24857/rgsa.v18n9-021).

³⁸ *Ibid*.

³⁹ Arief, Isa. *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermasa, 1986.

tanah yang sama. Praktikanya, sebelum kaidah sertifikat awal adalah bukti otentik yang sah sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018, Putusan 399/PDT/2014/PT.BDG berbeda pendapat dengan Putusan 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg. Adanya perbedaan dalam menentukan kepemilikan yang sah memberikan ketidakpastian hukum bagi pemilik sertifikat. Setelahnya, melalui Putusan 976 K/PDT/2015 yang kemudian menjadi yurisprudensi, terdapat pembaharuan berupa kepastian bahwa pemilik sah atas penguasaan suatu objek dalam hal terjadi sertifikat ganda adalah sertifikat yang terlebih dahulu dilakukan pendaftaran dan diterbitkan.

3.3 Analisis Kesesuaian Penerapan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 Melalui Putusan Nomor 31/Pdt/2020/PT.JMB

Praktiknya, *civil law system* sebagai sistem yang diikuti oleh Indonesia memang memiliki kedudukan yurisprudensi yang sedikit berbeda dengan kedudukan yurisprudensi pada negara *common law system*. Negara Indonesia sebagai negara *civil law* tidak terlepas dari norma hukum, utamanya yang berbentuk norma tertulis.⁴⁰

Meskipun dalam praktiknya tetap diakui sebagai salah satu sumber hukum, namun sifat mengikat antara yurisprudensi dengan hierarki yang berada di atasnya memiliki posisi yang berbeda. Negara *civil law* pada praktiknya cenderung berkiblat pada sumber hukum tertulis yang sudah terkodifikasi sehingga diharapkan dapat mewujudkan keadilan bagi para pihak.⁴¹ Sebaliknya, negara *common law* tidak menjadikan undang-undang sebagai sumber hukum utama, melainkan berada di bawah yurisprudensi dan pada umumnya yurisprudensi harus diikuti untuk kasus serupa yang dihadapi pada negara tersebut.⁴²

Yurisprudensi dimaknai sebagai pendapat hakim dalam hal terdapat suatu kaidah hukum yang belum diatur, sehingga umumnya dijadikan pedoman bagi hakim dalam memutus perkara serupa guna meminimalisasi adanya disparitas dalam pengambilan keputusan.⁴³ Dalam Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT.JMB dimana MH memeriksa perkara tidak mengikuti kaidah yang terkandung dalam Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018, Penulis akan melakukan kajian berdasarkan kedudukan yurisprudensi di Indonesia dan asas kepastian hukum yang dikaitkan dengan kesesuaian penerapan yurisprudensi tersebut dalam memutus perkara sertifikat ganda atas objek yang sama.

⁴⁰ Astuti, Budi & Daud, M. Rusdi. "Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online". *Journal Of Legal Studies: Al-Qisth Law Review* 6, No. 2. (2023): 217. <https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244>

⁴¹ Shodiq, M., & Shodiq, Djafar. *Perbandingan Sistem Hukum*. PT Mafy Media Literasi Indonesia, 2023.

⁴² *Ibid.*

⁴³ Siregar, Praise Juinta W. S. "Perbandingan Sistem Hukum Civil Law dan Common Law Dalam Penerapan Yurisprudensi Ditinjau Dari Politik Hukum". *Dharmasisya: Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 2, No. 2, (2022): 1031. <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya>

Terlebih, menurut Sunaryati Hartono, terdapat beberapa unsur yang didalamnya termasuk yurisprudensi tetap sebagai norma hukum yang termasuk dalam hukum nasional jika melihat hukum sebagai sistem.⁴⁴ Oleh karena Penulis hendak mengkaji pada bagian implikasi yuridis dalam penerapannya, maka perlu dilakukan kajian sebagaimana telah dilakukan oleh Penulis pada bab sebelumnya yang mencantumkan kajian pada perkara sebelum dan sesudah adanya kaidah penafsiran dalam permasalahan sertifikat ganda. Studi pustaka dalam hal ini berperan dalam menguatkan pemahaman terhadap topik yang sedang diangkat untuk diteliti oleh Penulis.⁴⁵

Praktiknya, meskipun memiliki peranan yang penting, yurisprudensi belum begitu memiliki posisi yang jelas di sistem hukum negara Indonesia.⁴⁶ Konsep Indonesia sebagai negara hukum memberikan makna bahwa yurisprudensi merujuk pada putusan hakim sebelumnya yang dapat digunakan sumber rujukan.⁴⁷ Putusan 31/PDT/2020/PT.JMB yang tidak mengikuti Yurisprudensi MA No. 5/Yur/Pdt/2018 dalam pertimbangan hakimnya menyatakan bahwa untuk menilai keabsahan suatu sertifikat tidak cukup jika hanya berdasar pada sertifikat yang terbit terlebih dahulu sebagai hak kepemilikan yang

paling kuat. Majelis hakim berpendapat bahwa dalam penerapannya perlu dikaji kesesuaian data yang dimiliki oleh pemegang hak. Dalam fakta hukum yang terungkap di persidangan, SHM milik Terbanding semula Penggugat memiliki ukuran yang lebih luas daripada yang tercantum dalam sertifikat kepemilikan tersebut. Sebagaimana teori sertifikat secara konseptual, maka dengan adanya sertifikat sebagai tanda kepemilikan, namun terdapat ketidaksesuaian data bertentangan dengan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997. Sehingga pertimbangan MH dalam hal terjadi ketidaksesuaian data tersebut sesuai dengan ketentuan kepemilikan sertifikat sebagai tanda bukti yang sah atas suatu objek.

Di Indonesia, yurisprudensi tidak hanya berperan untuk mewujudkan keadilan, namun juga bersifat dapat diprediksi dan diterima oleh masyarakat.⁴⁸ Namun, adanya perbedaan pandangan dalam menilai suatu perkara yang sama tersebut membuktikan bahwasanya pertimbangan hukum oleh hakim tidak selalu mengikuti putusan terdahulu. Praktiknya, hakim memang memiliki kemandirian dalam menentukan suatu perkara guna tetap menjaga prinsip negara hukum yang patuh terhadap ketentuan yang berlaku.⁴⁹ Sedangkan dalam hukum formil, hakim tidak terbatas hanya

⁴⁴ Hartono, Sunaryati. *Bhinneka Tunggal Ika Sebagai Asas Hukum Bagi Pembangunan Hukum Nasional*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.

⁴⁵ Rifa'i, Iman Jalaludin, *et.al.*, *Metodologi Penelitian Hukum*. Banten: PT. Sada Kurnia Pustaka, 2023.

⁴⁶ Simanjuntak, Enrico. "Peran Yurisprudensi dalam Sistem Hukum di Indonesia". *Jurnal Konstitusi* 16, No. 1, (2019): 85. <https://doi.org/10.31078/jk1615>

⁴⁷ Wignjodipuro, Surojo. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Gunung Agung, 1982.

⁴⁸ Firmansyah, Aidil, *et.al.* "Putusan Pengadilan Sebagai Sumber Hukum Yurisprudensi". *Jurnal Wathan: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora* 4, No. 1. (2024): 134. <https://doi.org/10.71153/wathan.v1i2.79>

⁴⁹ Nasution, Ismaya Rahailia, *et.al.*, "Kedudukan Hakim Dalam Proses Pembuktian Perkara Perdata: Tinjauan Kepustakaan Atas Doktrin dan

sebagai pelaksana tugas yudisial, melainkan penentu dalam menegakkan hukum materiil yang berlaku dalam hukum perdata itu sendiri.⁵⁰ Artinya, dalam melakukan penafsiran hakim memiliki kebebasan terhadap suatu perkara yang sedang ditangani selama dalam praktiknya tidak berlawanan dengan perundang-undangan yang berlaku. Secara umum, yurisprudensi berlaku dalam hal peraturan yang berlaku terhadap suatu perkara tersebut telah usang.⁵¹ Namun dalam hal ini, permasalahan sertifikat ganda yang dikaji oleh Penulis belum diatur secara eksplisit baik dalam UU 5/1960 ataupun PP 24/1997, sehingga banyak putusan yang mengikuti kaidah yurisprudensi sertifikat awal sebagai bukti yang otentik.

Peran yurisprudensi dalam memberikan kepastian hukum digunakan untuk mewujudkan konsistensi penerapan hukum sebagai bentuk kredibilitas suatu putusan.⁵² Penulis menilai bahwa meskipun hakim memiliki kebebasan dalam menentukan duduk suatu perkara, namun tetap harus mempertimbangkan yurisprudensi sebagai salah satu pertimbangan hukum dalam

menerapkan suatu putusan. Kedudukan yurisprudensi di Indonesia sebagai negara civil law memiliki makna yang luas, sebab praktiknya hakim bisa saja mengikuti atau bahkan berpendapat lain terhadap yurisprudensi yang ada sehingga sifat yurisprudensi tersebut tidak mengikat bagi hakim.⁵³ Dengan adanya fakta tersebut, maka kedepan akan sulit menerapkan suatu kepastian hukum dalam permasalahan serupa. Penafsiran yurisprudensi yang luas dan belum adanya pembaharuan dalam undang-undang dalam melindungi hak pemegang sertifikat atas suatu bukti kepemilikan hak tidak sejalan dengan asas kepastian hukum yang menjadi landasan pada prosedur pendaftaran sebagaimana tertuang dan diatur dengan lebih rinci pada aPP 24/1997.

Yurisprudensi sebagai salah satu rujukan yang berlaku di Indonesia berperan sebagai pedoman bagi hakim selanjutnya dalam mempertimbangkan permasalahan yang terjadi pada kasus serupa.⁵⁴ Adapun terhadap pendapat yang berbeda terhadap kaidah yurisprudensi dalam permasalahan sertifikat ganda menimbulkan kemungkinan terjadinya

Yurisprudensi". *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik, dan Humaniora* 2, No. 4, (2025): 2. <https://doi.org/10.62383/progres.v2i4.2597>

⁵⁰ Hadrian, E., & Hakim, L, *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*. Deepublish, 2020.

⁵¹ Fani, Ryan, et.al., "Kedudukan Yurisprudensi Perkara Pidana di Negara Indonesia Dihubungkan Dengan Konsep Binding Force of Precedent Dalam Sistem Common Law". *Cendekia: Jurnal Hukum, Sosial & Humaniora* 3, No. 1, (2025): 1001. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14890279>

⁵² Jibril, Muhammad, et.al, "Jurisprudence as a Source of Law in Indonesia: Lessons from the Common

Law". *Jurnal Jurisprudence* 13, No. 1, (2023): 130-146. [10.23917/jurisprudence.v13i1.1967](https://doi.org/10.23917/jurisprudence.v13i1.1967)

⁵³ Augustine, Oly Viana. "Keberlakuan Yurisprudensi pada Kewenangan Pengujian Undang-Undang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi". *Jurnal Konstitusi* 15, No. 3, (2018): 3719. <https://doi.org/10.31078/jk1539>

⁵⁴ Widjaja, Gunawan & Suhardiman, Cecep. "Peran Yurisprudensi Mahkamah Agung Dalam Membentuk Kepastian Hukum dan Konsistensi Putusan di Indonesia: Studi Kepustakaan". *Journal of Law and Nation (JOLN)* 4, No. 1, (2025): 111. <https://doi.org/10.31078/jk1615>

peristiwa yang serupa di kemudian hari. Fenomena semacam ini tidak sejalan dengan apa yang disampaikan Pasal 18 ayat (1) UU 5/1960 yang menyebutkan penjaminan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah. Sedangkan penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 menegaskan terkait tanda bukti hak yang dibuktikan dengan kepemilikan sertifikat tidak menjamin bahwa data tersebut benar. Secara sederhana, kebenaran data yang diterbitkan melalui proses pendaftaran tanah tidak dapat sepenuhnya dijamin oleh negara. Oleh karena itu, terdapat kontraindikasi antara tujuan pendaftaran yang digunakan untuk memperoleh kepastian hukum sebagaimana disebutkan dalam UU 5/1960 dengan PP 24/1997 yang justru menyatakan sebaliknya.

Konsep negara Indonesia sebagai negara hukum harus dapat memberikan kepastian hukum sebagai hak dasar terhadap setiap warga negaranya.⁵⁵ Pernyataan tersebut sebagaimana bunyi Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945. Selain itu, hukum juga mengenal adanya konsep *das sein* dan *das sollen*, yang berarti kesesuaian antara hukum tertulis dengan praktik yang ada di masyarakat.⁵⁶ Akan tetapi, dengan adanya perbedaan pandangan yang terjadi kembali menimbulkan rasa ketidakpastian hukum para pihak yang memegang sertifikat hak atas tanah. Sebab meskipun memiliki hak kepemilikan secara

fisik, belum tentu dapat dinyatakan sah secara yuridis, terlebih apabila ditemukan adanya pemegang hak yang sama atas sebidang tanah yang keduanya menyatakan masing-masing sebagai pemilik yang sah. Sebagai negara hukum yang berdaulat dan mengakui hukum sebagai landasan dalam bertindak, maka permasalahan sertifikat ganda terhadap objek yang sama sudah sepatutnya diselesaikan dengan tatacara yang konsisten. Hal tersebut tidak hanya wujud dari adanya kesesuaian antara teori dan praktik, melainkan juga untuk memberikan keadilan bagi pemilik sertifikat yang telah melakukan pendaftaran sebagaimana diatur dalam hukum positif sebagai salah satu rangkaian administrasi guna memperoleh keabsahan sebagai pemilik yang diakui secara hukum.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 dan penerapannya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 976 K/PDT/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1318 K/Pdt/2017, serta Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 31/Pdt/2020/PT.JMB, dapat disimpulkan bahwa sengketa sertifikat ganda menunjukkan adanya keterbatasan sistem pendaftaran tanah Indonesia dalam memberikan kepastian

⁵⁵ Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *Jurnal Sosial dan*

Ekonomi 2, No. 1, (2021): 37. <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>

⁵⁶ Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.

hukum yang bersifat final. Sistem publikasi negatif dengan unsur positif memberikan kekuatan pembuktian yang kuat kepada sertifikat, tetapi tidak menjadikannya sebagai bukti kepemilikan yang absolut. Karena itu, keberadaan sertifikat tetap dapat diuji berdasarkan validitas data fisik, data yuridis, proses penerbitan, dan itikad baik pemegang hak.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 mempunyai kontribusi penting sebagai instrumen korektif terhadap kekosongan norma mengenai prioritas ketika terdapat dua sertifikat atas objek tanah yang sama. Kaidah sertifikat yang diterbitkan terlebih dahulu memberikan titik awal yang lebih objektif untuk menentukan kekuatan pembuktian dan sekaligus memperkuat fungsi pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum. Namun, asas prioritas tersebut tidak dapat diterapkan secara mekanis karena harus tetap dikaitkan dengan validitas data dan keadaan konkret perkara.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1318 K/Pdt/2017 menunjukkan bahwa kaidah prioritas dapat digunakan sebagai pedoman untuk memberikan konsistensi dalam penyelesaian sengketa. Sebaliknya, Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 31/Pdt/2020/PT.JMB menunjukkan bahwa hakim masih mempunyai ruang untuk melakukan *distinguishing* apabila terdapat fakta material yang berbeda, khususnya ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis. Dalam sistem civil law Indonesia,

yurisprudensi tidak mempunyai kekuatan mengikat absolut. Oleh karena itu, penyimpangan dari yurisprudensi tidak dengan sendirinya merupakan pelanggaran terhadap kepastian hukum, sepanjang disertai argumentasi hukum yang memadai dan dapat menjelaskan fakta pembeda dari perkara yang menjadi sumber yurisprudensi.

Kontribusi ilmiah penelitian ini terletak pada perumusan hubungan antara asas prioritas sertifikat, sistem publikasi negatif dengan unsur positif, itikad baik, dan independensi hakim. Penelitian ini menegaskan bahwa sertifikat yang terbit terlebih dahulu seharusnya diposisikan sebagai *presumptive priority*, yaitu dasar prioritas pembuktian yang masih dapat dikoreksi apabila terbukti terdapat cacat hukum, ketidaksesuaian data fisik atau yuridis, atau persoalan itikad baik. Pendekatan tersebut memungkinkan keseimbangan antara kepastian administratif dan keadilan substantif.

Secara normatif, inkonsistensi penerapan yurisprudensi tetap berpotensi menimbulkan disparitas putusan dan mengurangi prediktabilitas hukum. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi mengenai kriteria penyelesaian sengketa sertifikat ganda, terutama mengenai hubungan antara urutan penerbitan sertifikat, validitas data fisik dan yuridis, itikad baik, serta akibat hukum terhadap sertifikat yang terbukti cacat. Harmonisasi tersebut diperlukan agar pendaftaran tanah tidak hanya menghasilkan

kepastian administratif, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang efektif dan konsisten bagi pemegang hak.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2020.
- Budi Ispriyarso, *Hubungan Fungsional Antara Kedaulatan Rakyat dan Kedaulatan Hukum terhadap Perkembangan Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press, 2002.
- Darji Darmodiharjo & Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Jakarta: Gramedia, 2004.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality, 2018.
- Endang Hadrian & Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Deepublish, 2020.
- Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni: Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Empirik-Deskriptif*, Jakarta: Rimdi Press, 1995.
- Haryono, dalam Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, 2005.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2025.
- Imam Soetlinjo, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009 dalam Muhammad Sadi Is, *et.al., Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, 2022.
- Iman Jalaludin Rifa'i, *et.al., Metodologi Penelitian Hukum*, Banten: PT. Sada Kurnia Pustaka, 2023.
- Isa Arief, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Jakarta: Intermasa, 1986.
- J. J. H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, Terjemahan Arief Sidharta, 1999.
- J.P.H Suijling, *Hak-hak Subjektif dalam Hukum Perdata dan Hukum Publik*, Bandung: Armico, 1985.
- Joni Laksito, *Yurisprudensi*, Semarang: Yayasan Prima Agus Teknik, 2023.
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2021.
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Binacipta, 1991.
- Retna Dewi Lestari, *et.al., Hukum Agraria dan Tata Ruang*, Yogyakarta: Pustakabarupress, 2022.
- Shodiq, M., & Shodiq, Djafar, *Perbandingan Sistem Hukum*, PT Mafy Media Literasi, 2023.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Sulaiman Tripa, *Diskursus Metode dalam Penelitian Hukum*, Aceh: Bandar Publishing, 2019.
- Sunaryati Hartono, *Bhinneka Tunggal Ika Sebagai Asas Hukum Bagi Pembangunan Hukum Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2023.

Suri Ratnapala, *Jurisprudence*, Cambridge: Cambridge University Press, 2009.

Surojo Wignjodipuro, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Gunung Agung, 1982.

2. Peraturan Perundangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Termasuk Lembaran Negara Nomor 104 tahun 1960).

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

Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg. Tanggal 19 Mei 2014 — Liem Teddy Lawan Departemen Pertahanan Dan Keamanan/Angkatan Bersenjata Republik Indonesia Cq. Tentara Nasional Indonesia - Angkatan Darat Komando Daerah Militer LII/Siliwangi, et.al.,.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 399/Pdt/2014/PT.Bdg. Tanggal 11 Nopember 2014 — Departemen Pertahanan Dan Keamanan/Angkatan Bersenjata Republik Indonesia Cq. Tentara Nasional Indonesia - Angkatan Darat Komando Daerah Militer LII/Siliwangi, et.al., Lawan Liem Teddy.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 976 K/Pdt/2015 Tanggal 27 Nopember 2015 Liem Teddy Vs Departemen Pertahanan Dan Keamanan/Angkatan Bersenjata Republik Indonesia Cq. Tentara Nasional Indonesia - Angkatan Darat Komando Daerah Militer III/Siliwangi, et.al.,.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1318 K/Pdt/2017

Tanggal 26 September 2017 — Drs. Anak Agung Ngurah Jaya vs Anak Agung Putri, et.al.,.

Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 31/Pdt/2020/PT.Jmb.

Tanggal 14 Mei 2020 — Pembanding/T1 : Yepizam

Terbanding/Penggugat : Zainaria

Turut Terbanding/T2 : Kepala Badan Pertanahan Kota Jambi.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018.

3. Jurnal

Agustine, Oly Viana, Keberlakuan Yurisprudensi pada Kewenangan Pengujian Undang-Undang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15. No. 3, 2018. <https://doi.org/10.31078/jk1539>

Aksar, et. al., Rekonstruksi Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 5, No. 3, 2023. <https://doi.org/10.14710/jphi.v5i3.537-549>

Aripah, Iip, Penerapan Asas Keadilan dan Keadilan dalam Putusan Yurisprudensi Perdata, *Jurnal Yurisprudensi, Hukum dan Peradilan*, Vol. 1 No. 2, 2023. <https://doi.org/10.59966/yudhistira.v1i2.1671>

Astuti, B & Daud, M. Rusdi, Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online, *Journal Of Legal Studies: Al-Qisth Law Review*, Vol. 6 No. 2, 2023. <https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244>

Badan Pembinaan Hukum Nasional, Peningkatan Yurisprudensi Sebagai Sumber Hukum, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1992.

Bramantya, Nyoman Surya, et.al, Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik

- Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019), *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 5 No. 2, 2023.
<https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>
- Fani, Ryan *et.al*, Kedudukan Yurisprudensi Perkara Pidana di Negara Indonesia Dihubungkan Dengan Konsep Binding Force of Precedent Dalam Sistem Common Law, *CENDEKIA: Jurnal Hukum, Sosial & Humaniora*, Vol. 3 No. 1, 2025. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14890279>
- Firmansyah, Aidil, *et.al*, Putusan Pengadilan Sebagai Sumber Hukum Yurispudensi, *Jurnal Wathan: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaiora*, Vol. 4 No. 1, 2024. <https://doi.org/10.71153/wathan.v1i2.79>
- Husnan, A.G. Mengenal Mahkamah Konstitusi Indonesia, Vol. 2 No. 1, 2018.
- Jibril, Muhammad, *et.al*, Jurisprudence as a Source of Law in Indonesia: Lessons from the Common Law, *Jurnal Jurisprudence*, Vol. 13 No. 1, 2023. <https://doi.org/10.23917/jurisprudence.v13i1.1967>
- Kiki Rizki, *et.al*, Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum, *AKTUALITA*, Vol. 3 No. 1, 2020. <https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/aktualita/article/viewFile/6763/pdf>
- Mansyur, Andi Ahmad Suhar, Analisis Yuridis Normatif Terhadap Pemalsuan Akta Otentik yang Dilakukan oleh Notaris. *Brawijaya Law Student Journal*, 2013. <https://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/246>
- Muninggar, Roro Ajeng & Saleh, Rosdiana, Perbandingan Sistem Hukum Indonesia dan Australia Tentang Pengaturan Pertimbangan Bisnis (Business Judgement), *UNES Law Review*, Vol. 6 No. 3, 2024. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3.1821>
- Nasution, Ismaya Rahailia, *et.al.*, Kedudukan Hakim Dalam Proses Pembuktian Perkara Perdata: Tinjauan Kepustakaan Atas Doktrin dan Yurisprudensi, *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik, dan Humaniora*, Vol. 2 No. 4, 2025. <https://doi.org/10.62383/progres.v2i4.2597>
- Prasetyorini, Sinto Adi, Reimagining Legal Aid Institution Regulations to Enhance Legal Clarity, *Journal of Law and Sustainable Development*, Vol. 12 No. 5, 2024. <https://doi.org/10.24857/rgsa.v18n9-021>
- Rahmat Ramadhani, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2 No. 1, 2021. <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>
- Rendra Onny Fernando Chandra, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 26 No. 3, 2020. <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/5480>
- Savero, Muhammad, Asas Kepatutan, Ketelitian, dan Kehati-hatian Ditinjau Berdasarkan Prinsip Neighbour Principle dalam Tort Law Negara Inggris: Analisis Putusan 78/Pdt.G/2016/PN.Blg dan UKSC/2016/0082, *Jurnal Lex Patrimonium*, Vol. 4 No. 3, 2025. <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol4/issue3/10/>
- Setiawan, G, *et.al*, Pelaksanaan Eksekusi Riil terhadap Tanah dan Bangunan dalam Penyelesaian Perkara Perdata (Studi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Kelas 1B Nomor 02/Pen.Pdt.Eks/2021/PN Mad). *Sultan Jurisprudence: Jurnal Riset Ilmu Hukum*, Vol. 3 No. 1, 2023. <https://dx.doi.org/10.51825/sjp.v1i2>
- Sigit, *et.al*, Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Berdasarkan Hukum Pendaftaran Tanah, *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 6 No 2, 2021.

Simanjuntak, Enrico, Peran Yurisprudensi dalam Sistem Hukum di Indonesia, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 16 No. 1, 2019. <https://doi.org/10.31078/jk1615>

Siregar, Praise Junta W. S, Perbandingan Sistem Hukum Civil Law dan Common Law Dalam Penerapan Yurisprudensi Ditinjau Dari Politik Hukum, *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Vol. 2 No. 2, 2022. <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya>

Sitti Annisa, *et.al*, Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda dan Mekanisme Penyelesaiannya Legal Analysis of Double Certificate Issuance and Its Settlement Mechanism, *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5 No. 9, 2024. [10.56370/jhlg.v5i9.830](https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i9.830)

Tan, D, Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, Vol. 8 No. 8, 2021.

Widjaja, Gunawan & Suhardiman, Cecep, Peran Yurisprudensi Mahkamah Agung Dalam Membentuk Kepastian Hukum dan Konsistensi Putusan di Indonesia: Studi Kepustakaan, *Journal of Law and Nation (JOLN)*, Vol. 4 No. 1, 2025. <https://doi.org/10.31078/jk1615>

4. Website

Adji Prakoso, Yurisprudensi MA RI Selesaikan Sertifikat Tanah Ganda: Bagaimana Pertimbangan Hukumnya?, <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/yurisprudensi-ma-ri-selesaikan-sertifikat-tanah-ganda-0eO>, MARI News, 2025, diakses 4 Oktober 2025.

KBBI Daring VI, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah>