



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 4 Tahun 2023 Page 622-631

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertifikat Ganda

Hagi Virgiawan

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang

Email: [virgiawan0508@gmail.com](mailto:virgiawan0508@gmail.com)

### Abstrak

Masalah pertanahan merupakan suatu masalah strategis yang berkaitan dengan faktor-faktor ekonomi, sosial, budaya maupun politik yang harus segera ditangani supaya tidak menimbulkan banyak benturan kepentingan sehingga timbul berbagai macam permasalahan dibidang pertanahan. Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah yang telah terdaftar yakni dengan memberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah dan sertipikat juga berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Akan tetapi pada kenyataannya masih banyak terjadi permasalahan sengketa pertanahan seperti penerbitan sertipikat ganda hak atas tanah, hal ini mengakibatkan adanya kepemilikan ganda sertipikat hak atas tanah. Oleh karena itu pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan perkaranya di pengadilan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Faktor-faktor Apa yang Menyebabkan Timbulnya Sengketa Hak Atas Tanah dalam Sertifikat Ganda, untuk mengetahui Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Apabila Terdapat Penerbitan Sertipikat Ganda, untuk mengetahui Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah.

Kata Kunci: *Sertifikat Ganda, Perlindungan Hukum, Pertimbangan Hakim*

### Abstract

The problem of land is a strategic problem that is related to economic, social, cultural and political factors which must be addressed immediately so as not to cause many conflicts of interest so that various kinds of problems arise in the field of land. Land registration in Indonesia aims to ensure legal certainty over registered parcels, namely by providing certificates as proof of land ownership and certificates also apply as a strong proof. However, in reality there are still many land dispute issues such as the issuance of multiple certificates of land rights, this results in the dual ownership of certificates of land rights. Therefore, those who feel that their interests are disadvantaged will file their case in court. The purpose of this research is to find out what factors cause land rights disputes in dual certificate, to find out the legal protection for land rights holders when there is a dual certificate

issuance, to find out the efforts to settle land rights ownership disputes.

Keywords: *Double Certificate, Legal Protection, Judge Judgment*

## PENDAHULUAN

Tanah berperan sebagai sumber daya alam yang berguna untuk kelangsungan hidup umat manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi juga menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Tanah memiliki peran dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang bertitik berat pada pembangunan ekonomi dan tercapainya masyarakat adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Fungsi tanah yang sedemikian pentingnya, mendorong adanya pengaturan mengenai tanah. Oleh karena tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat bertambah, harus menjamin asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dari padanya, maka dibuatlah suatu peraturan mengenai pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Pengaturan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan baik mengenai subjek, objek, wewenang, kewajiban, hak, larangan, syarat, dan prosedur memperoleh hak atas tanah menjadi sesuatu yang bukan hanya merupakan konsekuensi logis, tetapi telah menjadi konsekuensi hukum dari penguasaan tanah dalam mengemban amanah konstitusi.

Sengketa tanah merupakan hal yang sering kita lihat dalam hukum acara perdata Indonesia. Masalah-masalah tanah sekarang menunjukkan kecenderungan konflik yang semakin kompleks. Masalah pertanahan di Indonesia merupakan persoalan hukum dan persoalan kemasyarakatan yang penting oleh karena sering kali merupakan sumber konflik di dalam masyarakat maupun konflik antara kelompok-kelompok warga masyarakat dengan pemerintah.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarsa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agraria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita Negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Pokok-pokok tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh UUPA sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertipikatan tanah").

#### METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis. Dalam uraian ini dimuat dengan jelas metode penelitian yang digunakan peneliti, penggunaan metode berimplikasi pada teknik pengumpulan data dan analisis data serta simpulan yang diambil. Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

## 1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah secara deskriptif analisis, yaitu menggambarkan peraturan - peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum, dan pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti, mengenai pertimbangan hakim atas tindak pidana pemerkosaan dengan kekerasan terhadap perempuan.

## 2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping ini juga berusaha menelaah kaidah – kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian hukum itu sendiri dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

#### 1. Faktor-Faktor Yang Dapat Menyebabkan Timbulnya sertifikat Ganda Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa : "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak di depan hukum dan Negara. Jadi misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertifikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanahnya dan mungkin saja orang lain ikut mengakuinya juga, karna itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat di atas tanah yang dimiliki agar seseorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat sebagai surat

tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Oleh karenanya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Namun nyatanya sampai saat ini masih sering terjadi kasus tentang sertifikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat.

disebabkan berbagai hal, jadi dapat disimpulkan bahwa kebanyakan yang menyebabkan munculnya Sertifikat Ganda adalah :

1. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya. Karna merasa sudah lama menguasai tanah itu, orang tersebut kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa diatas tanah itu sudah ada sertifikatnya, atau Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional karena merasa pembuatan sertifikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah.
2. Selanjutnya dari Badan Pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Seharusnya tanah-tanah yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum. Jadi, data yang ada belum sistematis meskipun sekarang sudah ada perbaikan tapi masih banyak sertifikat-sertifikat lama tidak terimpentarisir sehingga memungkinkan munculnya sertifikat ganda karna disini badan pertanahankan tinggal terima permohonan. Atau karena ketidak telitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga bertindak menyeleweng dalam artian

tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya.

Dalam Sertifikat Ganda yang perlu di perhatikan adalah kasusnya, karena bisa Kemudian faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid. Jika ada orang yang bermohon untuk membuat surat penguasaan tanah yang kemudian diterbitkan, terus tiba-tiba karena ada orang yang niatnya tidak bagus yang datang mengaku memiliki tanah tersebut dan ingin membuat surat penguasaan tanah. Oleh pemerintah setempat dibuatkan dan terkadang mereka tidak melakukan pengukuran, tidak melakukan pengecekan lokasi apakah tanah tersebut benar tanahnya atau tanah tersebut belum terdaftar atas nama orang lain. Atau Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya sehingga lebih memudahkan bagi seseorang yang memiliki niat tidak baik untuk menggandakan sertifikatnya . Selanjutnya adanya surat bukti atau pengaduan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi.

Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Hal ini harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin. Terhadap sertifikat cacat hukum tersebut harus dilakukan pemblokiran (diberi catatan pada buku tanah), dihentikan (prosesnya ditahan), dimatikan (nomor haknya dicoret dari buku tanah), dibatalkan bila kasusnya telah selesai. Sertifikat ganda jelas membawa akibat ketidak pastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertifikat ganda adalah siapa yang berwenang untuk membatalkan salah satu dari 2 (dua) sertifikat. Oleh karena itu pengadilan harus menentukan, menilai, serta memutus siapakah yang berhak memiliki tanah terperkara berdasarkan buktibukti dan kesaksian para saksi.

Apabila pengadilan telah memutus perkara pemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada kepala BPN/ kantor pertanahan, yang membatalkan sertifikat tanah pihak yang dikalahkan.

Dalam hal adanya dua sertifikat atas sebidang tanah atau sertifikat ganda, maka ada kemungkinan bahwa kedua sertifikat tersebut sama-sama memiliki kekuatan yang sah menurut undang-undang. Sehingga dalam hal ini, hanya hakim lah yang dapat memutus pihak mana yang berhak atas hak atas tanah dari salah satu pihak yang memegang sertifikat ganda yang bersangkutan. Namun, kewenangan hakim dalam menentukan pemegang sah hak atas tanah dengan adanya sertifikat ganda dapat menimbulkan putusan disparitas sehingga dapat menimbulkan kecemburuan antara pemegang sertifikat ganda hak atas tanah.

## 2. Upaya Hukum Atas Penyelesaian Sengketa Kepemilikan hak atas Tanah

### 1. Penyelesaian Kasus Sertifikat Ganda Melalui Non Litigasi (Mediasi)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Adapun mediator, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Mediasi dapat dilakukan terhadap sengketa atau konflik yang bukan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Yang dimaksud dengan sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas, sedangkan konflik berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

Mediasi menghasilkan kesepakatan para diantara para pihak dimana salah satu pihak bersedia untuk melepaskan haknya yang selanjutnya dimohonkan untuk dibatalakan haknya atas tanah melalui mekanisme yang diatur dalam 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. Namun apabila salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi maka

penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka pihak yang menolak dilakukan mediasi dapat mengajukan gugatan di pengadilan negeri dengan proses peradilan perdata maupun gugatan di pengadilan tata usaha negara.

## 2. Penyelesaian Kasus Sertifikat Ganda Melalui Litigasi (Pengadilan).

Penanganan perkara dilaksanakan dalam rangka berperkara dalam proses peradilan perdata atau tata usaha negara, dimana Kantor Pertanahan sebagai pihak. Penanganan perkara dalam proses peradilan meliputi:

- a) penerimaan panggilan sidang (relas);
- b) Pengumpulan data dalam rangka penanganan perkara
- c) penyiapan surat tugas dan surat kuasa;
- d) penyiapan gugatan/jawaban;
- e) penyiapan replik/duplik;
- f) penyiapan bukti;
- g) penyiapan saksi dan/atau ahli;
- h) pemeriksaan setempat;
- i) kesimpulan; dan
- j) upaya hukum (dilakukan apabila Kantor Pertanahan kalah dalam perkara. Upaya hukum tersebut meliputi: perlawanan (verzet); banding; kasasi; dan/atau peninjauan kembali).

Dalam hal para pihak sepakat untuk menyelesaikan Perkara yang telah terdaftar pada pengadilan dengan cara damai, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka perdamaian dapat dilakukan apabila:

- a. tidak menyangkut barang milik negara/barang milik daerah;
- b. tidak merugikan kepentingan Kantor Pertanahan
- c. disetujui oleh pihak-pihak yang berperkara; dan/atau
- d. tidak terdapat masalah atau perkara lain berkenaan dengan subyek dan obyek yang sama

## SIMPULAN

Faktor-faktor penyebab terbitnya sertifikat ganda/overlapping yaitu, Kesalahan dari

pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya, Badan pertanahan Nasional tidak mempunyai basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid.

Upaya penyelesaian konflik yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan lewat prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Sejumlah aturan turunan dari sebagai implementasi UUPA 1960 merupakan benteng hukum dalam mengantisipasi terjadinya berbagai pelanggaran dalam proses penguasaan atas tanah, sehingga diharapkan mampu memperkecil sengketa pertanahan. Selanjutnya walaupun terjadi sengketa, BPN dalam hal ini Direktorat Agraria menjadi wadah mediasi dari para pihak untuk mendapatkan penyelesaian atas sengketa kepemilikan tanah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ali Achmad Chomzah, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah , Jakarta 2006
- Budi Harsono. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Udang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya(Djambatan: Jakarta, 2003)
- Chomzah, Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, Jakarta, 2002
- Effendie, Pengertian Pendaftaran Tanah, CV Mekarjaya, Jakarta, 2008
- H Amrah muslimin, Bebebrapa Asas dan Pengertian Pokok tentang Administrasi dan Hukum Administrasi, Alumni, Bandung, 1985
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukkan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta : Djambatan 2002
- Hermit, Hernan. Cara Mengelola Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teorik Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jakarta : Mandar Maju 1990
- Marbun SF dan Moh. Mahmud MD, Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Liberty, Yogyakarta, 2016
- Maria S.W. Sumardjono tanah dalam prespektif hak ekonomi, social, dan budaya (kompas: Jakarta, 2009)
- Muhamad Yamin, Naskah Persiapan UUD 1945, Jilid 1, Percetakan Siguntang, Jakarta, 1971

Nae, Pertanahan yang Menjadi Sengketa, Jakarta, 2013

Roony Hanitjo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990,

Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1995

Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan