

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH

(Studi Kasus Putusan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kla)

Ahmad Nur Fadilah, Zulfikar
Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul
Jalan Arjuna Utara no.9, Kebon Jeruk, Jakarta Barat – 11510
Zulfikar.judge@esaunggul.ac.id

Abstract

Land has an important role in the life of every human being. Because of the important position of land, ownership, utilization, and use of land are guaranteed legal protection from the government. One example of a problem that is often found in the land aspect is the emergence of dual land title certificates, which means that a plot of land has 2 certificates and has 2 different land owners because it can cause legal uncertainty. Many land rights disputes that arise as a result of the location and boundaries of the parcels of land are not correct. Therefore, the issue of land measurement for land registration purposes is something that should not be ignored. This type of research uses normative legal research with a statutory approach and a case approach. The type of data used in this research is secondary and tertiary data using perspective analysis method. In this study, the results and discussion describe that the certificate of property rights no. 123 dh 1117/KD in the name of Nuryadin is a certificate of ownership obtained in accordance with procedures and also based on good faith and this certificate in the name of Nuryadin already existed compared to the certificates of property rights of the plaintiffs. and the certificate in the name of Nuryadin is also declared legally valid and has strong evidentiary power. In this study, the results and discussion describe that the defendant had the land certificate first by buying it through the Bandar Lampung State auction office in 1999 while the plaintiffs only owned the land object in 2011 which was purchased from Syarifuddin Idris so that legally the defendant is the legal owner of the object. dispute.

Keywords: *Protection, Dual Certificate, Land*

Abstrak

Tanah memiliki peran yang penting untuk kehidupan setiap manusia. Karena kedudukan tanah yang penting itulah kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah mendapatkan jaminan perlindungan hukum dari pemerintah. Salah satu contoh permasalahan yang sering ditemukan dalam aspek pertanahan yaitu munculnya sertifikat hak milik atas tanah ganda yang berarti di dalam sebidang tanah mempunyai 2 sertifikat dan mempunyai 2 pemilik tanah berbeda dikarenakan dapat menyebabkan terjadinya ketidak pastian hukum. Banyak sengketa hak atas tanah yang muncul sebagai akibat letak dan batas bidang dari tanah tidak benar. Oleh karena itu, mengenai masalah pengukuran tanah untuk keperluan pendaftaran tanah adalah hal yang sangat tidak boleh diabaikan. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum normative dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan tersier dengan menggunakan metode analisis prespektif. Dalam penelitian ini hasil dan pembahasan menguraikan bahwa sertifikat hak milik no 123 dh 1117/KD atas nama nuryadin adalah sertifikat hak milik yang diperoleh sesuai dengan prosedur dan juga berdasarkan itikad baik dan sertifikat atas nama nuryadin ini sudah lebih dulu ada dibandingkan sertifikat hak milik para penggugat dan sertifikat atas nama nuryadin ini juga dinyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat. Dalam penelitian ini hasil dan pembahasan menguraikan bahwa tergugat memiliki sertifikiat tanah tersebut lebih dahulu dengan membeli melalui kantor lelang Negara Bandar lampung pada tahun 1999 sedangkan para penggugat baru memiliki objek tanah tersebut pada tahun 2011 yang dibeli dari Syarifuddin Idris sehingga secara hukum tergugat adalah pemilik sah objek sengketa.

Kata Kunci : *Perlindungan, Sertifikat Ganda, Pertanahan*

Pendahuluan

Tanah adalah suatu unsur penting bagi manusia untuk menjalani hidup, tanah juga sangat penting untuk Negara Indonesia yang melambangkan negara agrarian. Tanah memiliki peran yang penting

untuk kehidupan setiap manusia. Tanah menjadi bekal dasar untuk pengelolaan kehidupan bernegara dan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat. Karena kedudukan tanah yang penting itulah kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah mendapatkan

jaminan perlindungan hukum dari pemerintah (Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti). Tanah dibutuhkan untuk tempat tinggal dan untuk kegiatan usaha. Manusia hidup dan dapat melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah (Siahaan).

Tanah juga mempunyai hubungan dengan kesejahteraan manusia, perkembangan kehidupan keluarga maupun kelompok. Selain mempunyai nilai ekonomis, tanah juga dapat membedakan status martabat seseorang. Semakin banyak tanah yang dipunya oleh seseorang maka semakin tinggi juga martabat seseorang (Mahfiana).

Salah satu contoh permasalahan yang sering ditemukan dalam aspek pertanahan yaitu munculnya sertifikat hak milik atas tanah ganda yang berarti di dalam sebidang tanah mempunyai 2 (dua) sertifikat dan mempunyai 2 (dua) pemilik tanah berbeda dikarenakan dapat menyebabkan terjadinya ketidakpastian hukum. Permasalahan mengenai sertifikat ganda dapat ditimbulkan oleh banyak factor, salah satu contohnya adalah dari para pihak yang menerbitkan sertifikat tanah salah dalam melakukan tata cara pendaftaran tanah, tata cara pendaftarannya tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dan diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah dan kecerobohan petugas pendaftaran tanah (Sutedi).

Permasalahan mengenai pertanahan ini merugikan untuk kalangan masyarakat dan dapat mempengaruhi faktor kinerja Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintahan yang merupakan lembaga yang mengurus administrasi mengenai pertanahan. Dalam penyelesaian masalah ini dapat dilakukan dengan dua cara, cara yang pertama yaitu penyelesaian masalah pertanahan dengan Badan Pertanahan Nasional untuk mengurus sengketa dengan menggunakan musyawarah dengan pihak yang bersengketa dan mediatornya dari pihak kantor pertanahan. Cara kedua, apabila musyawarah antara para pihak tidak berhasil kata mufakat, bisa dilanjutkan menggunakan jalur peradilan dengan menggugat ke pengadilan negeri setempat dan juga bisa memakai hukum adat setempat (Ardiles Eric Panget).

Untuk menjamin kepastian hukum bidang hak guna dan kepemilikan tanah, maka kepastian batas dan letak bidang tanah tidak dapat diabaikan, dan harus ditentukan atau ditetapkan. Banyak sengketa hak atas tanah yang timbul akibat letak dan batas kavling yang tidak benar. Oleh karena itu, masalah survei tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah tidak dapat diabaikan begitu saja. (Anatami).

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dirumuskan masalah tersebut yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Faktor apakah yang menyebabkan terbitnya kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh kantor pertanahan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik tanah apabila terdapat penerbitan sertifikat ganda (Studi Kasus Putusan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kfa) ?

Untuk menjawab permasalahan diatas, metode yang digunakan pada penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian normatif yang tujuan untuk mempelajari peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis sebab menggambarkan secara sistematis sebuah fakta dan karakteristik permasalahan tentang pemberian restitusi mengacu kepada peraturan perundangan yang ada

Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu, penyimpanan, pengolahan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya (Boedi Harsono).

Prinsip-prinsip pendaftaran tanah di Indonesia adalah kesederhanaan, keamanan, keterjangkauan, pembaruan tepat waktu dan keterbukaan. Prinsip dasar pendaftaran tanah di Indonesia adalah mengutamakan kepentingan masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan menguasai bidang tanah atau satuanrumah susun dengan biaya yang terjangkau (Isdiyana Kusuma Ayu). Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai objek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Haku Guna Bangunan dan Hak Pakai;

- a. Tanah Hak Pengelolaan;
- b. Tanah Wakaf;
- c. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

- d. Hak Tanggungan;
- e. Tanah Negara;

Pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua) unsur, yaitu pertama pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang pertama adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemeliharaan data pendaftaran adalah kegiatan pendaftaran tanah. Karena perubahan tersebut, data fisik dan data hukum diatur kembali dalam peta registrasi, daftar tanah, buku tanah, surat ukur dan sertifikat.

Kegiatan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat ukur.
- b. Bidang hukum, yaitu pendaftaran hak atas tanah atau peralihan hak dan pendaftaran atau pendaftaran hak-hak lain, termasuk hak atau jaminan atas tanah, dan pengeluaran-pengeluaran lainnya.
- c. Penertiban sertifikat merupakan tanda bukti hak seseorang.

Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA ayat (1) adalah:

1. Hak milik

Hak milik adalah suatu hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah dengan tetap memperhatikan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sehingga tidak mengganggu kepentingan umum atau orang lain. Jangka waktu hak milik tidak terbatas seperti hak atas tanah lainnya.

2. Hak guna usaha

Hak guna usaha dalam pasal 28 ayat (1) UUPA yaitu adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan

3. Hak guna bangunan

Hak guna bangunan dijelaskan dalam pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yaitu adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

4. Hak pakai

Hak pakai dijelaskan dalam pasal 41 ayat (1) UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

5. Hak sewa untuk bangunan

Hak sewa bangunan dijelaskan dalam pasal 44 ayat (1) UUPA adalah seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagaimana.

Sertifikat Ganda

Sertifikat Ganda yaitu adalah sertifikat yang lebih dari 1 (satu) buah sertifikat dalam satu bidang tanah yang sama. Jadi dalam satu bidang tanah terdapat 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal seperti ini disebut juga "Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)", baik tumpang tindih seluruh bidang tanah maupun tumpang tindih sebagian dari tanah sengketa tersebut.

Ada tiga faktor utama dalam masalah sertifikat ganda: Pertama, kesalahan pemilik, tidak memperhatikan tanahnya sendiri, penyalahgunaan dan diambil oleh orang lain menyebabkan sertifikasi ganda. Jika tidak, gunakan karena menurut Anda tanah ini tidak memiliki properti atau tidak memiliki properti. Karena merasa sudah lama memiliki tanah tersebut, maka orang tersebut mengklaim tanah tersebut miliknya dan mengeluarkan sertifikat tentang tanah tersebut tanpa mengetahui adanya sertifikat di atas tanah tersebut, atau sedang dalam survey atau pemeriksaan lapangan. Waktu, pemohon sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah, tanah, dan batas tanah yang salah, dan pemilik sengaja memanfaatkan kelemahan Badan Pertanahan Negara untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang ada karena dirasa lebih mudah dan lebih murah untuk membuat sertifikat baru daripada mentransfer hak atas tanah.

Faktor kedua yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda adalah Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki database untuk bidang tanah yang terdaftar dan yang belum terdaftar. Tanah yang didaftarkan di Kantor Pertanahan harus didaftarkan dan dibatalkan pada peta pendaftaran sehingga pada

saat tanah tersebut didaftarkan kembali dapat diketahui apakah tanah tersebut telah bersertifikat. Oleh karena itu, data yang ada tidak sistematis, meskipun sudah diperbaiki, masih banyak sertifikat lama yang tidak terimpendarisir, sehingga dapat dibuat beberapa sertifikat karena lembaga pertanahan hanya perlu menerima permohonan. Atau karena ketidaktepatan pejabat pertanahan dalam penerbitan hak milik, dan beberapa orang bertindak untuk kepentingannya sendiri, sehingga melakukan perilaku menyimpang dalam arti gagal menjalankan tugas dan tanggung jawabnya.

Faktor ketiga yang menyebabkan sertifikat ganda adalah pemerintah daerah, kelurahan atau desa tidak memiliki data atau data yang tidak valid atas tanah yang telah disertifikasi dan dikuasai. Jika seseorang mengajukan sertifikat hak atas tanah, tiba-tiba ada beberapa orang yang memiliki niat buruk mengatakan bahwa mereka memiliki tanah dan ingin mengajukan sertifikat hak milik. Terkadang pemerintah daerah tidak melakukan survei dan tidak memverifikasi apakah lokasi tersebut adalah tanah asli atau tanah tersebut tidak terdaftar atas nama orang lain. Atau sejauh menyangkut area terkait, peta pendaftaran properti belum disediakan untuk memudahkan orang jahat menyalin sertifikat Anda. Selain itu, terdapat bukti atau pengaduan hak yang ternyata palsu, palsu atau tidak berlaku lagi.

Sengketa Tanah

Pengertian sengketa tanah dijelaskan didalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999, sengketa tanah adalah perbedaan pendapat antara para pihak yang berkepentingan dalam keabsahan suatu hak, pemberian hak tanah, pendaftaran tanah, pemindahan dan penguasaan barang bukti, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan keadaan tanah yang mempunyai kepentingan dan hubungan hukum. Timbulnya sengketa tanah berawal dari adanya laporan pihak-pihak tertentu yang menentang klaim tanah, mereka melaporkan prioritas dan status tanah atau harta benda, dengan harapan mendapatkan kesepakatan administratif dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tujuan akhir dari suatu sengketa adalah agar satu pihak memiliki hak yang lebih besar atas tanah sengketa tersebut daripada pihak lainnya. Maka dari itu, penyelesaian sengketa hukum dalam sengketa tanah tergantung pada sifat permasalahan yang diangkat, dan proses ini memerlukan beberapa tahapan sebelum mengambil keputusan. Tanah menempati tempat yang strategis dalam kehidupan

petani Indonesia. Tanah begitu istimewa dalam kehidupan masyarakat Indonesia, terlihat dari sikap orang Indonesia terhadap kata tanah, merujuk pada tanah air, pertumpahan darah, warisan, dan lain-lain. Dalam UUPA dinyatakan adanya hubungan abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah (Pasal 1 ayat (3) UUPA).

Secara umum, ada banyak faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, antara lain: (Mudjiono):

- a. Peraturan yang belum sempurna.
- b. Ketidaksesuaian peraturan.
- c. Petugas pertanahan yang lambat dalam merespon permintaan dan jumlah lahan yang tersedia.
- d. Data kurang akurat dan lengkap.
- e. Data tanah yang keliru.
- f. Sumber daya manusia yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa tanah terbatas.
- g. Transaksi tanah yang keliru.
- h. Ulah pemohon hak atau
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Hasil dan Pembahasan

Kasus Posisi

Berdasarkan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kla telah terjadi sertifikat ganda hak milik atas tanah penggugat dengan tergugat. Penggugat membeli 2 bidang tanah dari bapak syarifudin idris pada tahun 2011 sertifikat nomor 153 dan 158 tahun 2021, lalu timbul sebuah permasalahan hukum pada tahun 2019 setelah penggugat 8 tahun menguasai lahan tersebut ada seorang bernama yusmianto yang berkebun di lahan yang penggugat beli, setelah itu penggugat mengajukan somasi kepada pak yusmianto untuk mempertanyakan dan menyelesaikan jika terdapat permasalahan atas objek tersebut. Pak yusmianto membuat surat tanggapan yang berisi bahwa dia bukanlah pemilik tanah tersebut, dia hanya diberikan untuk mengelola tanah itu saja, dan pak yusmianto menyatakan bahwa pemilik lahan tersebut adalah Hj. nuryadin S.H (tergugat).

Tergugat menyatakan mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor: 1213 dh 1117/KD atas nama Hi. Nuryadin (tergugat) surat Ukur 3121/1977 tanggal 07 Februari 1977 yang dasar peralihannya adalah melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat sejak tanggal 25-2- 1999 dan dilakukan balik nama sertifikat di kantor BPN Lampung Selatan pada tanggal 7 Juni 2000, atau 12 tahun sebelum Penggugat membelinya pada tahun 2011 atau 20 tahun dihitung dari tahun 2019 ketika Tergugat menyuruh orang lain

yaitu Yusmianto menguasai objek sengketa tersebut.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan perkara Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kfa Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan beberapa Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi maka Sertifikat Hak Milik yang lebih dahulu ada adalah yang sah secara hukum yaitu:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015, dengan pertimbangan menyatakan: "...bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum."
2. Putusan Mahkamah Agung No. 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016, dengan pertimbangan: "...bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu...."
3. Putusan Mahkamah Agung No. 5 K/Pdt//2018, dengan pertimbangan "...jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya samasama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu"

Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan maka Sertifikat Hak Milik dari Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1213 dh 1117/KD atas nama Nuryadin telah ada sebelum Sertifikat Hak Milik dari Para Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 153 an. Kot Kristanto Sentosa, Chandra Setiawan, Herman dimana Tergugat telah membeli objek sengketa melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat (Kantor Lelang Negara (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Bandar Lampung) pada tahun 1999 dan selanjutnya memproses objek sengketa tersebut sehingga menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat.

Majelis Hakim berpendapat oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 1213 dh 1117/KD atas nama Nuryadin adalah Sertifikat Hak Milik yang diperoleh sesuai prosedur dan berdasarkan iktikad baik dan lebih dahulu ada dimana Tergugat telah membeli objek sengketa melalui lelang yang dilakukan oleh Turut tergugat (Kantor Lelang Negara (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Bandar Lampung) pada tahun 1999 sehingga juga memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 1213 dh 1117/KD atas nama Nuryadin adalah sah secara hukum.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan hal itu maka Majelis Hakim

berkeyakinan bahwa Tergugat adalah Pemilik objek sengketa karena telah memiliki objek sengketa terlebih dahulu dengan membelinya berdasarkan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat (Kantor Lelang Negara (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Bandar Lampung) pada tahun 1999 sedangkan Para Penggugat baru selanjutnya memiliki objek sengketa dengan membelinya dari Syarifuddin Idris pada tahun 2011 sehingga dengan demikian secara hukum Tergugat adalah Pemilik objek sengketa.

Faktor Yang Menyebabkan Terbitnya Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan

Sifat dan perkembangan kasus sengketa pertanahan bukan hanya persoalan pengelolaan pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tetapi kompleksitas pertanahan telah merambah ke persoalan politik, budaya, pertanahan, sosial, nasionalisme dan HAM. .

Banyak korban yang berjatuh karena memperdebatkan atau mempertahankan tanahnya sendiri. Jumlah kasus pada bidang pertanahan di Indonesia telah mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Dalam dua tahun, jumlah kasus pertanahan yang dilaporkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia bertambah hingga 5.000 kasus pertanahan.

Karena keterbatasan data, informasi penguasaan dan kepemilikan tanah, kurangnya keterbukaan dalam penguasaan dan kepemilikan tanah, serta kurangnya keterbukaan informasi yang tersedia di masyarakat menjadi salah satu pendorong terjadinya sengketa di bidang pertanahan. Hal ini juga mengakibatkan terjadinya pemusatan kepemilikan dan kepemilikan wilayah perdesaan dan perkotaan yang hanya terkonsentrasi pada sebagian masyarakat saja. Di sisi lain, sertifikat tanah tampaknya masih memerlukan pembebasan, yang jauh melebihi sisi penawaran, meskipun proyek-proyek pengelolaan tanah seperti proyek prona dan adjudikasi relatif berhasil mencapai tujuannya.

Penyebab lain dari sengketa pertanahan yaitu nilai ekonomis tanah yang mahal dan tanah adalah simbol keberadaan dan status sosial seseorang, sehingga timbul konflik pertanahan yang vertikal dan horizontal. Makna dan nilai tanah yang semakin strategis dan istimewa membuat setiap orang ingin untuk mempunyai, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, dan juga sampai mempertahankan tanahnya sekuat tenaga. Sumber dari permasalahan dan sengketa pertanahan yang bersifat

multidimensional tidak bisa dilihat sebagai persoalan hukum saja, tetapi juga terkait variabel-variabel yang bukan hukum yaitu kurangnya peraturan sertifikasi tanah yang belum mencapai 50% (Mulyadi).

Tumpang tindih putusan yang dibuat oleh instansi seperti Badan Pertanahan Nasional yang terkait langsung dengan tanah menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa tanah. Penyebab perselisihan ini adalah kurangnya koordinasi antar instansi penyelenggara pembebasan tanah dan pihak lain yang terlibat (seperti kantor pertanahan setempat). Artinya, penerbitan peraturan oleh pemerintah di departemen pertanahan tidak permanen dan kurangnya pengawasan dalam pelaksanaan peraturan tersebut.

Salah satu penyebab sengketa sertifikat tanah yang sering dilupakan adalah hilangnya atau rusaknya sertifikat tanah karena bencana alam. Pasca bencana tsunami 2006, di kantor wilayah Badan Pertanahan Negara Provinsi Aceh, hingga 20% dari dokumen hak atas tanah dan catatan hak atas tanah hilang atau rusak. Di Banda Aceh, kerusakan mencapai 40%. Selain itu, 15.000 ton dokumen tanah sedang distabilkan di provinsi Aceh dengan lemari es di Muara Baru, Jakarta. Situasi ini menyulitkan Badan Pertanahan Negara untuk menerbitkan sertifikat tanah baru di Gro Selatan Aceh. Selain minimnya data, kondisi di lapangan juga mengalami perubahan pasca bencana.

Elza Syarif mengatakan dalam bukunya yang mempunyai judul "menuntaskan Sengketa Tanah" Secara umum, sengketa tanah timbul karena faktor-faktor berikut:

- a. Regulasi yang belum lengkap.
- b. Ketidaksiesuaian peraturan.
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia.
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
- e. Data tanah yang keliru.
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah.
- g. Transaksi tanah yang keliru.
- h. Ulah pemohon hak atau
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Terjadinya sertifikat ganda secara tidak langsung membuka jalan bagi kegiatan ilegal seperti pemalsuan sertifikat dan penyalahgunaan sertifikat. Sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi:

1. Faktor Internal :

- a) Ketentuan dalam UUPA dan peraturan

pelaksanaannya belum diterapkan secara konsisten, konsekuen dan bertanggung jawab. Juga, ada beberapa orang yang mencari keuntungan pribadi tanpa mempedulikan hak orang lain.

- b) Tidak berjalannya lembaga pengawas memberikan peluang kepada pejabat di bawahnya untuk bertindak tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya sesuai dengan sumpah jabatan.
- c) Pejabat Kantor Pertanahan kurang teliti dalam penerbitan sertifikat tanah (yaitu dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat) dan tidak teliti dalam pemeriksaan karena dokumen tersebut mungkin tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. .

2. Faktor eksternal antara lain:

- a) Masyarakat masih belum memahami peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, khususnya tata cara pengurusan sertifikat tanah. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
- b) Pembangunan telah menyebabkan peningkatan permintaan lahan, namun ketersediaan lahan sangat terbatas, mendorong alih fungsi lahan dari lahan pertanian ke lahan non-pertanian, yang menyebabkan melonjaknya harga lahan.

Dampak Dari Sertifikat Ganda (Mudakir Iskandar Syah) :

- a) Sengketa hak atas tanah terjadi dari waktu ke waktu dan seringkali diselesaikan melalui pengadilan, namun kemungkinan penyelesaian melalui musyawarah sangat kecil, karena semua pihak akan tetap menjaga keaslian alat buktinya masing-masing. Terjadinya keresahan masyarakat, terlebih bagi masyarakat pencari tanah akan selalu dihindari perasaan kekhawatiran. Takut tanah yang akan dibeli ternyata tanah sengketa.
- b) Bagi para pihak yang bersengketa tanah, main hakim sendiri dapat menimbulkan pelanggaran hukum yang dapat menimbulkan ketegangan di masyarakat.
- c) Menimbulkan kesan tidak baik terhadap lembaga BPN sebagai lembaga pemroses sertifikat tanah
- d) Penyebab ketidakpercayaan publik dalam keamanan hukum hak teritorial. Sertifikat hak milik atas tanah harus merupakan bukti yang kuat atas kepemilikan tanah, tetapi tidak dapat

dianggap sebagai bukti yang kuat karena sertifikat kedua dan selanjutnya dari objek tanah yang sama.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab secara mutlak terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah akibat dari tidak cermatnya sistim pendaftaran tanah. Sesuai peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja BPN- RI, pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang Deputi

Kepala Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab terhadap sertifikat yang dikeluarkan terkait dengan kewenangan mengeluarkan sertifikat ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sistem tanggung jawab mutlak tersebut mengharuskan Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab baik ke dalam maupun keluar pengadilan jika terjadi gugatan mengenai hak atas tanah. Undang-Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan: “Bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral”. Terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah sebagai penyebab sengketa tanah mutlak merupakan tanggung jawab Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kedua, Akibat Hukum dengan adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah adalah Menimbulkan Ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah, Kerugian kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi pihak yang dinyatakan kalah dalam persidangan.

Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Tanah Apabila Terdapat Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kfa)

Sertifikat kepemilikan tanah diterbitkan sebagai bukti kepemilikan tanah. Sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi pembuktian kepemilikan tanah yang kuat. Hal ini telah dinyatakan dengan jelas dalam pasal 19 (2) c UUPA. Tidak jelas karena peraturan itu hanya mengatur tata cara akhir pendaftaran harta, yaitu pembuktian hak, yang merupakan alat pembuktian yang ampuh. Oleh karena itu, peraturan tersebut tidak menyebutkan sertifikat hak milik sebagai bukti langsung hak. Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 13 (3) justru mengatur bahwa sertifikat pendaftaran harta disebut sertifikat. Dalam ketentuan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Terdaftar Nomor 24 Tahun 1997, “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak

yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.” Yang dimaksud dengan data fisik yaitu informasi tentang letak, batas dan luas tanah, data hukum tentang status hukum tanah, hak-hak pemegang haknya dan pihak lain, dan pungutan lainnya. Tanah yang tercantum dalam sertifikat itu mengikat secara hukum dan mengikat secara hukum. Selama tidak ada bukti lain untuk membuktikan keadaan lain, hakim harus memperlakukannya sebagai informasi yang benar.

Jika dalam suatu bidang terdapat dua sertifikat, atau disebut juga sertifikat ganda, maka dimungkinkan kedua sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama menurut undang-undang. Oleh karena itu, dalam hal ini hanya hakim yang dapat memutuskan pihak mana yang berhak memperoleh hak atas tanah pihak yang bersangkutan dengan sertifikat rangkap masing-masing. Akan tetapi kekuasaan hakim untuk menetapkan pemegang hak atas tanah yang sah dengan adanya sertifikat ganda akan menimbulkan disparitas putusan yang akan menimbulkan kecemburuan di antara para pemegang sertifikat ganda. Sebagai alat pembuktian yang kuat, sertifikat harus menjamin kepastian hukum pemilik tanah, kedudukan tanah, kepastian hukum dan legalitas batas dan permukaan bidang tanah. Kepastian hak atas tanahnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang agraria memerlukan adanya peraturan perundang-undangan yang jelas rumusannya sehingga dapat dilaksanakannya secara efektif. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk menghasilkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah memerlukan suatu sistem pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah dapat dibedakan ke dalam :

- a. *Registration of deeds* (sistem pendaftaran akta), yang dilakukan dalam bentuk pendaftaran aktanya, yang berisi perbuatan hukum yang menerbitkan hak atas tanah atau pembebanannya. Setiap kali ada perubahan, maka akan dibuatkan akta perubahan, yang merupakan bukti satusatunya dari terjadinya perubahan tersebut.
- b. *Registration of title* (sistem pendaftaran hak), yang mendaftarkan titel hak yang diperoleh. Akta yang dibuat untuk menciptakan hak atau pembebanannya hanya dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut. (Muljadi dan Widjaja, 2004 : 89)

Dengan data fisik dan data yuridis yang disimpan di Kantor pertanahan mengenai suatu hak

atas tanah, maka pelaksanaan pendaftaran tanah dapat diarahkan pada tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan yang memang dikehendaki dengan adanya peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun -1997 dalam pasal 4 Peraturan pemerintah : Nomor 2 Tahun 1997 juga dijelaskan bahwa :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai yang dimaksudkan asal huruf kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- b. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagai yang dimaksud dalam pasal 3 huruf data fisik dan data yuridis dari suatu bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka.
- c. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan haapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah system norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pemangku kepentingan lain yang merasa dirugikan. Dalam kasus sertifikat hak atas tanah ganda, akan terjadi tumpang tindih dan ketidakpastian tentang siapa yang berhak memiliki hak atas tanah. Oleh karena itu, harus ada suatu bentuk perlindungan hukum untuk menentukan siapa pemilik sah atas tanah bersertifikat. Perlindungan hukum yang dapat diberikan dapat bersifat preventif dan represif, antara lain:

1. Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang

tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.

2. Peran hakim sangat diperlukan untuk memverifikasi dan menjamin keaslian informasi dalam sertifikat. Hakim harus mengesahkan, meninjau dan memeriksa sumber sertifikat. Harus dipastikan bahwa orang yang meminta pendaftaran hak teritorial benar-benar menikmati hak teritorial, yaitu secara sah telah memperoleh hak teritorial dari pejabat yang berwenang untuk pengalihan hak teritorial dan keaslian informasi lain yang terkandung dalam sertifikat. Untuk menentukan siapa pemegang sah hak atas tanah di masa yang akan datang dan untuk memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak milik.

Penulis mempunyai pendapat sama dengan hakim, sesuai dengan bukti dan peraturan perundangan yang berlaku dijelaskan dalam putusan nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kfa bahwa sertifikat hak milik dari tergugat yaitu sertifikat Hak Milik nomor 123 dh 1117/KD atas nama Nuryadin telah ada sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik dari para penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 153 an. Kot Kristanto Sentosa, Chandra Setiawan, Herman.

Karena dalam putusan tersebut sertifikat hak milik no 123 dh 1117/KD atas nama nuryadin adalah sertifikat hak milik yang diperoleh sesuai dengan prosedur dan juga berdasarkan itikad baik dan sertifikat atas nama nuryadin ini sudah lebih dulu ada dibandingkan sertifikat hak milik para penggugat dan sertifikat atas nama nuryadin ini juga dinyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat.

Karena tergugat memiliki sertifikiat tanah tersebut lebih dahulu dengan membeli melalui kantor lelang Negara Bandar Lampung pada tahun 1999 sedangkan para penggugat baru memiliki objek tanah tersebut pada tahun 2011 yang dibeli dari Syarifuddin Idris sehingga secara hukum tergugat adalah pemilik sah objek sengketa.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah

diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah.

PP 18 Tahun 2021 Pasal 64 ayat (1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:

- a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Atas Tanah, untuk:
 1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
 2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturanperundang-undangan; atau
- b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah. (21 Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Kesimpulan

Faktor yang menyebabkan adanya sertifikat ganda bersumber dari kantor pertanahan yang tidak teliti dan tidak cermat dalam mengadakan penyelidikan riwayat bidang tanah dan dalam kepemilikan tanah dalam rangka penerbitan Sertifikat obyek sengketa; dan Kantor Pertanahan tidak melakukan penelitian atau melihat gambar peta pendaftaran tanah yang dimiliki.

Berdasarkan analisa diatas penulis menyimpulkan dalam putusan nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kfa perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik tanah apabila terdapat penerbitan sertifikat ganda seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada

pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Kerena tergugat memiliki sertifikasi tanah tersebut lebih dahulu dengan membeli melalui Kantor Lelang Negara Bandar Lampung pada tahun 1999 sedangkan para penggugat baru memiliki objek tanah tersebut pada tahun 2011 yang dibeli dari Syarifuddin Idris sehingga secara hukum tergugat adalah pemilik sah objek sengketa.

Seharusnya pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional dapat memastikan dengan baik dan benar agar tidak terjadilagi kasus sertifikat hak milik ganda dalam satu bidang tanah dengan menyimpan data-data pertanahan di dalam suatu system database, jadi ketika ada yang ingin mendaftarkan tanah dialamat dan tempat yg sama maka akan keluar data-data terdahulu yang sudah terdaftar untuk menghindari terjadinya sertifikat ganda.

Seharusnya setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Untuk melindungi pemegang sertifikat tersebut dan juga agar adanya kepastian hukum bagi pemegangsertifikat hak milik atas tanah tersebut

Daftar Pustaka

- Anatami, Darwis. "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah, Jurnal Hukum Samudra Keadilan." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, vol. Volume 12, 2017.
- Ardiles Eric Panget. "Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Hak Milik Ganda." *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. Vol.I/No.3, 2013.
- Jayadi setia budi. *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*. Suka Buku, 2012.
- Mahfiana, Layyin. "Konsepsi Kepemilikan Dan Pemanfaatan Hak Atas Tanah Harta Bersama Antara Suami Istri." *Buana Gender*, vol. Vol. 1, No, 2016.
- Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Universitas Diponegoro*, 2019.
- Mulyadi, Satino. "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda." *Jurnal Yuridis*, vol. 6, No. 1, 2019, p. 147, doi:10.35586/jjur.v6i1.398.
- Nurhayati. A. "Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut Uupa Tahun 1960." *Jurnal Warta*, vol. Edisi : 60, 2019.
- Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana

Wisnaeni. “Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional.” *Universitas Diponegoro*, 2020.

Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. : PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Sutedi, Adrian. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika, 2014