

RESEARCH ARTICLE

# Perlindungan Hukum Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda

Imam Azizul Furqan<sup>1</sup>✉

<sup>1</sup> Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Jawa Tengah, Indonesia.

✉ furqonstp0@student.uns.ac.id

## ABSTRACT

*The state guarantees certainty of rights and legal certainty over land based on the provisions stipulated in laws and regulations. The emergence of land disputes that occur in the community environment is based on factors that occur in the field and every law and regulation has regulated for the sake of legal certainty for owners of land rights. This research is intended to explain the legal certainty of land rights. The use of normative juridical methods accompanied by secondary legal sources provides a discussion result on laws and regulations governing legal certainty of owners of land rights and factors that can lead to multiple certificate land disputes.*

**Keywords:** *Legal Protection, Double Certificate, Land.*

## ABSTRAK

Negara menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Munculnya sengketa pertanahan yang terjadi di lingkungan masyarakat di dasari atas-atas faktor-faktor yang terjadi di lapangan dan setiap peraturan perundang-undangan telah mengatur demi berlangsungnya kepastian hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Penelitian ini ditujukan untuk menjelaskan adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Penggunaan metode yuridis normatif disertai sumber hukum sekunder memeberikan sebuah hasil pembahasan atas peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kepastian hukum pemilik hak atas tanah serta faktor yang dapat menjadi terjadinya sengketa tanah sertifikat ganda

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, sertipikat ganda, pertanahan.

## PENDAHULUAN

Sumber daya alam merupakan hak yang dimiliki secara bersama oleh seluruh rakyat indonesia dan terhadap sumber data alam kewenangan negara hanya terbatas dalam pengaturannya. Sebagaimana yang telah diatur di dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 bahwa penggunaan hal-hal yang tertulis didalamnya harus dapat dinikmati oleh seluruh rakyat demi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Bidang agrarian membutuhkan rencana

dalam hal peruntukan, penggunaan serta persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk kepentingan rakyat dan Negara. Meliputi seluruh Indonesia rencana tersebut dilakukan secara umum kemudian diteruskan secara terperinci ke tiap-tiap daerah menjadi rencana khusus, dengan demikian penggunaan tanah dapat dilakukan secara terstruktur sehingga memberikan manfaat yang lebih bagi masyarakat dan Negara.<sup>1</sup>

Negara menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam mewajibkan pendaftaran tanah di Indonesia. Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agraria menjelaskan sebagaimana menurut pasal 19 adalah pendaftaran tanah merupakan bagian dari tugas pemerintah, adanya hal tersebut demi menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan dan dasar hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah guna memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>2</sup> Kepastian hukum yang diberikan merupakan objek hak atas tanah dan subjek hak atas tanah. Kepastian objek hak atas tanah ditujukan oleh posisi atau letak suatu bidang tanah dalam suatu peta pendaftaran tanah, juga kepastian subyek ialah nama pemegang hak atas tanah yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Kepastian tersebut memberikan salinan atau disebut sebagai sertipikat tanah, hal tersebut merupakan hak pemegang hak atas tanah yang telah dijamin oleh undang-undang.

Terbitnya sertipikat hak atas tanah melibatkan beberapa pihak yaitu pihak pemohon, pemilik tanah yang bersebelahan, pihak instansi yang terkait demi memperoleh penjelasan dan surat-surat atas hak yang berhubungan dalam adanya permohonan tersebut. Penjelasan secara lisan maupun tertulis oleh para pihak memiliki peran penting dalam mencegah suatu peristiwa yang memiliki peluang akan terjadinya daluwarsa, pemalsuan hingga tidak benar atau fiktif sehingga munculnya sertipikat yang cacat hukum.<sup>3</sup>

Beberapa daerah terdapat sejumlah kasus mengenai “sertipikat ganda” atau tumpang tindih yang dimana sebidang tanah yang secara resmi memiliki sebidang tanah yang terdaftar secara resmi terdaftar dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota secara sama-sama. Terbitnya sertipikat tersebut menimbulkan sengketa perdata antara para pihak yang terkait, secara hukum dalam pembuktian jaminan kepastian hukum hal tersebut melalui peradilan. Pada umumnya masalah sertipikat ganda ini diketahui apabila pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut hendak melakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yuridis dengan menggunakan dasar-dasar pada peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah terkait. Metode

---

<sup>1</sup> Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, (Jurnal De Lega Lata vol 2 januari-juni 2017), Hal 2.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, “Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya”, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal. 474 – 476.

<sup>3</sup> Ali Achmad Chomzah, “Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya”, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002), hal. 25.

penelitian ini menerapkan norma-norma atau kaidah-kaidah pada hukum positif dalam pembahasan serta penguraian permasalahan yang diangkat. Penulisan ini dibantu dengan jurnal-jurnal ilmiah, pendapat para ahli hukum, data yang digunakan ialah data sekunder yang memfokuskan secara relevan terkait masalah yang diteliti. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian berdasarkan data-data yang dimiliki dengan cara menelaah berbagai bentuk aturan hukum kemudian mengkaitkannya dengan masalah yang menjadi pokok pembahasan.<sup>4</sup>

## HASIL DAN DISKUSI

### 3.1 Faktor Terjadinya Sengketa Hukum Terhadap Sertifikat Ganda

Sertifikat hak atas tanah merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran hak atas tanah yang termasuk di dalamnya terkait mengenai perubahan atas subyeknya, status haknya dan perbuatan hukum yang dilakukannya merupakan alat pembuktian kuat yang didasari dalam penjelasan dalam pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Sertifikat dalam hal ini merupakan tanda bukti yang kuat tetapi bukan sebagai bukti yang mutlak/sepurna berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah (PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997). Bahwa dalam hal ini keterangan-keterangan yang ada di dalamnya memiliki kekuatan hukum serta harus diterima (oleh hakim) untuk keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.<sup>5</sup>

Terdapat beberapa hal yang dapat menjadi penyebab sertifikat ganda tersebut, diantaranya yaitu:

- a. Sertifikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi dari daerah tersebut, serta belum adanya peta tunggal.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak terdapat istilah peta tunggal yang dimana merupakan istilah yang digunakan dalam teknis pengukuran.
- c. Peta tunggal merupakan peta yang terdiri dari peta fotogrametri, peta kerja, peta garis, peta pendaftaran tanah yang digabung menjadi Satu

Beberapa hal yang dapat menjadikan suatu objek menjadi kasus sertifikat hak tanah ganda yaitu<sup>6</sup>: semasa dilakukannya pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah dengan sengaja, terbuktinya surat bukti atau pengakuan hak yang mengandung kesengajaan/ketidakbenaran/kepalsuan dan atau tidak berlaku lagi, belum tersedianya peta pendaftaran tanah untuk wilayah bersangkutan, kesalahan administrasi juga dapat menjadi salah satu alasan terbitnya sertifikat ganda.

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2016. "Penelitian Hukum". Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hal 180

<sup>5</sup> Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, cet. 1, (Jakarta: LPHI, 2005), hal 81.

<sup>6</sup> Supranowo, "Sertipikat dan Permasalahannya", (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya, Yogyakarta, 9 Juli 1992), hlm. 10

Pada penerapannya seharusnya Kantor Pertanahan bersangkutan memastikan siapa pemilik tanah, batas, letak, patok tanah tersebut dengan cara memanggil para pemilik tanah serta pemilik tanah yang berada diperbatasan objek tersebut untuk mencegah terjadinya kecurangan maupun kelebihan atau kekurangan yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Berpatok khusus pada status tanah, subyek, dan hak-hak lain yang ada di atasnya. Sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 14 dan pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pengumpulan data fisik dan data yuridis harus diterapkan dalam proses terbitnya sertifikat. Prosedur tersebut digunakan guna mencapai atas terjaminnya kepastian hukum dalam bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor lepastian letak dan batas setiap bidang tanah, sehingga dapat menghindari tumpang tindih yang mengakibatkan sertifikat ganda.

### 3.2 Penyelesaian Sengketa Hukum Sertifikat Ganda

Pada sertifikat yang tidak dipetakan dengan tidak benar dalam peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Setempat dapat menimbulkan sertifikat ganda, sehingga jika terjadi Cacat yuridis dan cacat data fisik dapat membuat kekuatan hukum sertifikat akan hilang. Timbulnya kasus sertifikat ganda dikarenakan para pihak selaku pemilik hak atas tanah tersebut melakukan pengaduan keberatan sebagai pihak yang dirugikan atas munculnya sertifikat dalam objek yang sama dengan nomor yang sama akan tetapi yang membedakan ialah pengeluaran tanggal yang berbeda tahun, serta luas tanah yang sama. Pihak pemilik dirugikan terhadap hal tersebut sehingga mengajukan tuntutan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang dikeluarkan oleh Kepala Pertanahan, atas keluarnya keputusan tersebut sudah merugikan hak-hak pemilik atas tanah tersebut.

Kepastian hukum yang diberikan dalam bidang pertanahan ini memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dalam pelaksanaannya secara konsisten sesuai dengan isi ketentuan-ketentuannya. Terdapat 3 (tiga) cara dalam penyelesaian sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, yaitu:<sup>7</sup>

- a. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah
- b. Musyawarah untuk mufakat dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Pihak-pihak yang memiliki pengaruh biasanya menjadi mediator seperti Kepala Desa/Lurah, Ketua Adat serta Badan Pertanahan Nasional.
- c. Menggunakan Arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.
- d. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan.

## KESIMPULAN

Terjadinya sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dan terdapat penerbitan sertifikat ganda dikarenakan adanya kepentingan untuk menguasai objek tanah dengan cara melanggar peraturan-peraturan atau tindakan yang melanggar hukum seperti penipuan, jual beli fiktif, pemalsuan. Lain dari pada itu kurang teliti atau cermat atas kinerja

---

<sup>7</sup> Elza Syarief, 2012, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Cetakan Pertama, PT. Gramedia, Jakarta, hlm.375

badan yang bertanggung jawab mengenai hal tersebut menjadi salah satu yang mendukung, seperti administrasi permohonan penertiban sertifikat. Proses penyelesaian sertifikat ganda diawali dengan jalur tempuh perdamaian yang dilakukan dengan jalan musyawarah oleh para pihak selaku pemegang hak, apabila tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah Kantor pertanahan melakukan dengan cara sepihak dengan cara meninjau kembali atas kesalahan administrasi serta hal penunjang terjadi sengketa tersebut. Perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah yang terjadi sengketa telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

## DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah, Ali Achmad, 2002, "Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya", Jakarta: Prestasi Pustaka
- Harsono, Boedi, 2003, "Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya", Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie S, 2005, "Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah", cet. 1, Jakarta: LPHI
- Marzuki, Peter Mahmud, 2016. "Penelitian Hukum". Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Supranowo, 1992, "Sertipikat dan Permasalahannya", (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya, Yogyakarta, 9 Juli 1992)
- Syarief, Elza, 2012, "Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan", Cetakan Pertama, PT. Gramedia: Jakarta.
- Yusrizal, Muhammad, 2017, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum": Jurnal De Lega Lata vol 2 januari-juni, Hal 2.