

KONSEKUENSI HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH GANDA DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA) DAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DIKAITKAN DENGAN KEPASTIAN HUKUM

*Dedi Koswara¹, Efa Laela Fakhriah², Deny Haspada³

^{1,3}Pascasarjana, Universitas Langlangbuana, Bandung, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia

e-mail: dekoswara.al.husein@gmail.com

ARTICLE INFO

Article history:

Received May, 2024

Revised May, 2024

Accepted May, 2024

Available online June 03, 2024

Kata Kunci:

Sertifikat Hak Atas Tanah;
Pendaftaran Tanah; Kepastian
Hukum

Keywords:

Land Rights Certificate; Land
Registration; Legal certainty

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang kompleksitas akibat hukum dari sertifikat hak atas tanah ganda dan memberikan rekomendasi untuk perbaikan sistem pendaftaran tanah guna meningkatkan kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menganalisis ketentuan-ketentuan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Selain itu, pendapat para ahli dan putusan pengadilan yang relevan juga dikaji untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang masalah sertifikat hak atas tanah ganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat hak atas tanah ganda memiliki akibat hukum yang rumit dan kompleks. Dalam konteks UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, terdapat ketidakseimbangan dalam sistem pendaftaran tanah yang mengakibatkan terbitnya sertifikat hak atas tanah ganda. Fenomena ini menimbulkan persoalan hukum, ekonomi, sosial, dan politik yang

berkaitan dengan kepemilikan tanah. Penelitian ini juga menggarisbawahi peran pemerintah, terutama Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, serta menentukan hubungan hukum yang terkait dengan hak atas tanah. Pemberian jaminan kepastian hukum dalam konteks hak atas tanah menjadi penting untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Kesimpulannya, penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih baik tentang kepastian hukum dari sertifikat hak atas tanah ganda dalam kerangka UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Rekomendasi diberikan untuk perbaikan sistem pendaftaran tanah dengan tujuan meningkatkan kepastian hukum dan mengatasi masalah yang muncul akibat sertifikat hak atas tanah ganda.

ABSTRACT

The aim of this research is to provide a better understanding of the complexity of the legal consequences of multiple land title certificates and provide recommendations for improving the land registration system to increase legal certainty. The research method used is normative legal research by analyzing the provisions in UUPA and Government Regulation no. 24 of 1997. In addition, expert opinions and relevant court decisions were also studied to gain a comprehensive understanding of the issue of multiple land title certificates. The research results show that multiple land title certificates have complicated and complex legal consequences. In the context of UUPA and Government Regulation no. 24 of 1997, there is an imbalance in the land registration system which results in the issuance of multiple land title certificates. This phenomenon raises legal, economic, social and political issues related to land ownership. This research also underlines the role of the government, especially the National Land Agency (BPN), in regulating and administering the allocation, use, supply and maintenance of land, as well as determining legal relationships related to land rights. Providing legal certainty in the context of land rights is important to achieve justice and community welfare. In conclusion, this research provides a better understanding

of the legal certainty of multiple land title certificates within the framework of the UUPA and Government Regulation no. 24 of 1997. Recommendations are given to improve the land registration system with the aim of increasing legal certainty and overcoming problems that arise due to multiple land title certificates.

PENDAHULUAN

Negara Republik Indonesia merupakan negara kepulauan yang mempunyai banyak kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan kekayaan alam tersebut ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Tanah memegang peranan vital dalam kehidupan manusia. Ia bukan hanya sebatas hamparan permukaan bumi, melainkan fondasi bagi peradaban. Di atasnya terbangun hunian, tumbuh-tumbuhan dan hewan bernaung, dan berbagai aktivitas ekonomi berkembang. Kepemilikan atas tanah pun menjadi instrumen krusial, menjamin stabilitas dan kesejahteraan. Indonesia sebagai negara agraris, tak terlepas dari ketergantungan terhadap tanah. Seiring pertumbuhan populasi dan perkembangan ekonomi, kepemilikan tanah menjadi kian kompleks. Menjamin kepastian dan ketertiban, sistem agraria pun dibentuk, ujung tombaknya adalah pendaftaran tanah, yang melahirkan dokumen bernama sertipikat tanah.

Sertipikat tanah, ibarat KTP bagi sebidang tanah, memuat informasi kepemilikan yang dianggap sah. di tengah sistem yang seharusnya teratur, muncul fenomena paradoks: sertipikat tanah ganda. Satu bidang tanah yang sama, dicatat atas nama dua orang atau lebih dalam dokumen-dokumen resmi¹.

Ketidakseimbangan tersebut telah menimbulkan persoalan dari banyak segi bukan masalah tanah saja tetapi masalah yuridis, ekonomi, sosial dan politik yang disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan. Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah, oleh sebab itu persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan².

Tanah yang merupakan bagian dari bumi menurut konsep Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis demikian juga beraspek privat dan beraspek publik.

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal perolehan tanah, didasarkan pada ketentuan pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-4, Jakarta: Universitas Trisakti, 2018, hal.1.

² *Ibid.* hlm. 4

hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai hukum.

Pengaturan dalam hal hubungan-hubungan hukum dalam pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah jelas telah merupakan wewenang Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah, untuk saat ini pengemban wewenang tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disebut UUPA disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960.

Berlakunya UUPA sehingga terjadi perubahan yang fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan. Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi keseluruhan rakyat Indonesia dapat terwujud melalui 2 (dua) upaya yakni sebagai berikut:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya; dan
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.³

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut "PP 24/1997") yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (selanjutnya disebut "PP 10/1961") sehingga PP 10/1961 tersebut dinyatakan tidak berlaku. PP 10/1961 dan PP/1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang sekarang menjadi Kementerian Agraria dan Tata

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan ke-1. Jakarta: Kencana, 2010, hlm..2

⁴ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta: 2005, hlm.81.

Ruang (ATR) yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang selanjutnya disebut Perpres Nomor 17 Tahun 2015 yang menyatakan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan Negara.

Timbunya sertipikat tanah ganda karena masyarakat yang belum mengetahui dan lemahnya aturan pendaftaran tanah, kelalaian dari petugas dan mafia tanah. Oleh sebab itu upaya pencegahan dilakukan oleh kantor BPN setempat⁵. Kantor Pertanahan Nasional harus mensosialisasikan kepada masyarakat luas tentang kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, berupa sertipikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah. Pengertian sertipikat diatur dalam Pasal 32 Ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti atas hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam sertipikat sendiri terdapat data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya.

Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, penerbitan sertipikat dimaksudkan supaya pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya dan oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak dengan memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata menguasainya;
4. Jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat⁶.

Kepemilikan atas tanah memiliki kekuatan hukum didalamnya, baik kekuatan hukum atas kepemilikan hak atas tanah maupun perlindungan hukum mengenai pemilik sah atas sengketa tanah yang dimiliki. Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal (3) menjelaskan bahwa sebuah pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan terhadap kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.⁷ Adapun yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa

⁵ Dewandaru, Prasetyo Aryo. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 1. 2020.

⁶ *Ibid.* Hlm. 45-46

⁷ Maya Anas Taqiyah dan Atik Winanti, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997*, Jurnal Justisia, Volume 5 Nomor 1, 2020. hlm.86.

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Ketentuan diatas dapat kita ketahui bahwa sertipikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Pemilik tanah mempunyai alat bukti kuat sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Pihak lain yang akan berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Pada kenyataannya masih sering terjadinya sengketa tanah yang memberikan kebingungan dalam masyarakat. Banyaknya sengketa tanah yang terjadi saat ini disebabkan karena berbagai macam persoalan masyarakat yang salah satunya yaitu sengketa mengenai sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertipikat Hak Atas Tanah masih belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik Hak Atas Tanah. Sertipikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang juga merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan⁸.

Berlakunya UUPA secara bersamaan pemberlakuan perangkat hukum agraria, ada yang bersumber pada hukum adat, yang berkonsepsi komunalistik religius. Ada yang bersumber pada hukum barat yang individualistik liberal dan ada pula yang berasal dari berbagai bekas pemerintahan swapraja yang semuanya berkonsepsi feodal. Selain itu adanya dualisme hukum perdata memerlukan perangkat hukum yang terdiri atas peraturan-peraturan dan asas-asas yang memberikan jawaban hukum apa atau hukum mana yang berlaku dalam penyelesaian kasus-kasus hukum antar golongan hukum agraria. Sehingga dengan lahirnya UUPA mengakhiri adanya dualisme dalam bidang pertanahan.

Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa adanya kewajiban yang harus dijalankan oleh pemerintah sebagai instansi tertinggi untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada pemilik tanah dalam hal letak, batas-batas, serta luas tanah, status tanah, objek yang berhak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, maka hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan termasuk peralihan dan hapusnya hak serta pembebanannya dengan hak-hak lain haruslah didaftarkan, sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakan bagi pemegang hak-hak tersebut untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya agar dapat memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik hak, sehingga pemilik hak tersebut mengetahui secara jelas tentang keadaan, letak, batas-batas serta luas tanah yang dimilikinya.

⁸ Dewandaru. *Op.Cit.* hlm. 398

Pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional RI), untuk itu pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa di tawar lagi, sehingga Undang-Undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* yang bertujuan menjamin kepastiaan hukum dan kepastian haknya. Kewenangan diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Pada kenyataannya, sehingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang sudah didaftarkan baru sekitar 31 % dari 85 juta bidang tanah di Indonesia.⁹ Praktiknya di masyarakat masih terdapat bidang tanah yang bersertipikat ganda, hal ini dapat dilihat dari contoh kasus –kasus berikut ini:

Kasus Pertama, kasus dalam Putusan No. 99/PDT/2020 PT MND yang mana pokok perkaranya adalah FRANS NGANTUNG (Penggugat) yang menggugat enam Tergugat disebabkan tanah hak milik (Penggugat) diketahui telah terbit sertipikat hak atas tanah yang objeknya adalah tanah yang sama. Pada waktu terjadi transaksi jual beli, TONTJE THENOCH (Tergugat I) dengan sengaja tidak memberi tahu bahwa tanah objek sengketa tersebut bersertipikat ganda. Tergugat disebabkan tanah hak milik (Penggugat) diketahui telah terbit sertipikat hak atas tanah yang objeknya adalah tanah yang sama. Pada waktu terjadi transaksi jual beli, TONTJE THENOCH (Tergugat I) dengan sengaja tidak memberi tahu bahwa tanah objek sengketa tersebut bersertipikat ganda.

Kasus Kedua, Putusan PN Cikarang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Ckr. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1458 yang kemudian diperpanjang dengan SHGB No. 46/Kelurahan Babakan Ciamis atas nama Turut Tergugat yang kemudian dijual turut tergugat kepada termohon peninjauan kembali tanggal 11 Februari 1993 lebih dahulu dibandingkan Sertipikat Hak Pakai No. 18 yang terbit pada 11 November 1998 Putusan Mahkamah Agung No.5/YUR/PDT/2018. Apabila terdapat sertipikat ganda atas bidang tanah yang sama, maka bukti paling kuat adalah sertipikat hak yang terbit terlebih dahulu maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terbit terlebih dahulu. Putusan Mahkamah Agung No. 734PK/Pdt/2017 Bahwa jika ditemukan adanya dua akta otentik maka berlaku kaidah sertipikat yang terbit terlebih dahulu adalah sah dan berkekuatan hukum.

Kasus Ketiga, Putusan PT. Bandung Nomor 601/PDT/2021/PT. BDG. Tergugat I R. Bonandari dan Tergugat II Bima Dharmasety pada Tahun 2004 membeli tanah kapling di daerah Cisaranten Kulon, seiring berjalan waktu ada yang menggugat dan mengklaim tanah tersebut ke PTUN dengan mengaku kalo penggugat mempunyai sertipikat tanah yang sama dengan sertipikat tanah milik R. Bonandari dan Bima Dharmasety.

Kasus Keempat, Putusan PN. Bogor Nomor 249/Pdt.G/2022/PN. Bogor. PT. Gaperi Prima sudah menguasai lahan tersebut dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1267/Kedung Waringin seluas ± 59.427 M² yang telah dimasukan

⁹ Yamin Lubis, & Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah* Edisi Revisi, Cet II; Bandung: CV. Mandar maju, hal. 5.

ke dalam penyertaan modal berdasarkan Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (Inbreng) Nomor 16 Tanggal 27 Januari 2014 seluas 59.427 M² yang dibuat di hadapan Notaris Vivi Novita Ranadireksa, atas nama PT. Gaperi Prima. Akan tetapi di saat akan memulai pembangunan ada dari masyarakat termasuk dari Kepala Desa Kedung Waringin menyatakan bahwa tanah sebanyak 6 (enam) bidang dengan total tanah seluas ± 3 Ha tidak pernah diperjualbelikan dan/atau mendapatkan ganti rugi dalam bentuk apapun dari PT. Gaperi Prima. Kedua belah pihak sama-sama mengklaim memiliki sertifikat dan alas hak sah yang semuanya secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Sampai saat ini masalah tersebut masih menjadi sengketa di lokasi. Terhadap klaim masyarakat Desa Kedung Waringin, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, PT. Gaperi Prima memiliki dan dapat menunjukkan dokumen perizinan untuk pembangunan rumah susun MG.

Menurut data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sejak tahun 2017 hingga tahun 2022, terdapat sekitar 20.000 kasus sertifikat tanah ganda yang sedang ditangani. Kasus-kasus tersebut tersebar di seluruh wilayah Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menguji data sekunder yang berupa hukum positif. Penelitian ini dilakukan secara langsung untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode pengumpulan data merupakan cara untuk memperoleh data penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah Studi Kepustakaan, tahap pengumpulan datanya dilakukan dengan studi kepustakaan guna memperoleh bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel maupun jurnal hasil penelitian, internet, media massa, media elektronik, serta dokumen-dokumen yang terkait dengan pokok permasalahan. Metode yang digunakan dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif yaitu metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yang artinya hal-hal yang diperoleh dari apa yang telah dikatakan responden secara tertulis maupun lisan, apa yang dikatakan oleh narasumber secara tertulis maupun lisan serta perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari dengan utuh. Dalam menarik kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berpikir induktif yaitu menarik kesimpulan dari hal yang sifatnya khusus ke hal-hal yang bersifat umum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Konsekuensi hukum sertifikat hak atas tanah ganda ditinjau dari UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Konsekuensi hukum dari pendaftaran tanah yaitu adanya hak milik. Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 UUPA hingga Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang – undang. Sertifikat

Hak atas tanah telah ditandatangani oleh pemilik yang tertera di dalam sertifikat tersebut. Namun sampai sekarang undang – undang tersebut belum terbentuk untuk itu diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang – undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan – ketentuan hukum adat setempat dan peraturan – peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.5 Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA.

Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya. Data fisik meliputi letak tanah, batas-batas tanah, dan luas tanah. Sementara data yuridis meliputi nama pemegang hak, tanggal perolehan hak, dan status hak atas tanahnya. Namun kekuatan pembuktian sertipikat tersebut hanya berlaku sepanjang data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah. Jika terdapat ketidaksesuaian antara sertipikat dengan surat ukur dan buku tanah, maka sertipikat tersebut tidak berlaku.

Sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang telah bersertipikat yang dijilid menjadi satu bersamaan.

Sertipikat tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai tata cara pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan sertipikat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pasal 13 PP tersebut dinyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis atau pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan sebuah rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilengkapi dengan peta pendaftaran. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pemegang hak atas tanah yang telah terdaftar wajib mendaftarkan perubahan-perubahannya, antara lain pembebanan hak tanggungan, pemindahan hak, dan perubahan data pendukung lainnya. Permohonan pendaftaran perubahan tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan tempat letak tanah dengan melampirkan bukti-bukti tertulis mengenai perubahan yang dimaksud.

Setelah pendaftaran perubahan dilakukan, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat kepemilikan baru sebagai tanda bukti pemilikan yang sah atas perubahan tersebut. Dengan demikian, sertipikat yang asli tidak berlaku lagi dan

wajib dicabut untuk kemudian dimusnahkan. Proses pendaftaran hak atas tanah dalam UUPA No. 5 Tahun 1960, proses pendaftaran hak atas tanah diatur secara rinci. Proses ini melibatkan beberapa tahapan penting yang harus dilalui oleh pemilik hak atas tanah atau pihak yang berkepentingan.

Beberapa tahapan yang dapat dijelaskan secara rinci adalah sebagai berikut:

a. Permohonan Pendaftaran

Pemilik hak atas tanah atau pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Permohonan ini harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan, seperti menyertakan dokumen-dokumen yang relevan, seperti sertifikat hak atas tanah sebelumnya, bukti kepemilikan, dan dokumen pendukung lainnya.

b. Pemeriksaan Permohonan

Setelah permohonan pendaftaran diajukan, pihak Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang diserahkan. Tujuan dari pemeriksaan ini adalah untuk memastikan kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan. Pemeriksaan ini dapat melibatkan verifikasi lapangan, pemeriksaan administrasi, dan pengecekan terhadap data-data yang ada di Kantor Pertanahan.

c. Pemberian Pemberitahuan

Jika dokumen-dokumen yang diajukan lengkap dan memenuhi persyaratan, pihak Kantor Pertanahan akan memberikan pemberitahuan kepada pemohon. Pemberitahuan ini menyatakan bahwa permohonan pendaftaran telah diterima dan sedang diproses. Pemberitahuan ini juga dapat berisi informasi mengenai langkah-langkah selanjutnya yang harus diikuti oleh pemohon.

d. Pengumuman

Setelah pemberitahuan diberikan, Kantor Pertanahan akan melakukan pengumuman mengenai permohonan pendaftaran tersebut. Pengumuman dilakukan dengan tujuan memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memberikan masukan atau keberatan terhadap permohonan pendaftaran yang diajukan.

e. Penelitian dan Pemeriksaan Lanjutan

Jika terdapat keberatan atau masukan dari pihak-pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan akan melakukan penelitian dan pemeriksaan lanjutan terhadap permohonan pendaftaran. Hal ini dapat meliputi pemeriksaan lapangan, pencocokan data, dan penelitian hukum terkait status hak atas tanah yang diajukan.

f. Keputusan Pendaftaran

Setelah melalui proses penelitian dan pemeriksaan, Kantor Pertanahan akan memutuskan apakah permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut dapat diterima atau ditolak. Jika diterima, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kewajiban dan tanggung jawab Pihak yang terlibat dalam proses pendaftaran hak atas tanah, terdapat kewajiban dan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat. Beberapa pihak yang terlibat dalam proses pendaftaran hak atas tanah dan tanggung jawab mereka adalah sebagai berikut:

a. Pemilik Hak Atas Tanah

Pemilik hak atas tanah memiliki kewajiban untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pemilik juga harus menyediakan dokumen-dokumen yang diperlukan dan memberikan keterangan yang benar dan akurat dalam proses pendaftaran.

b. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab untuk menerima dan memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah. Mereka juga harus melakukan pemeriksaan dokumen dengan cermat, melakukan penelitian yang diperlukan, dan memutuskan apakah permohonan pendaftaran dapat diterima atau ditolak. Kantor Pertanahan juga bertanggung jawab untuk mengeluarkan sertipikat hak atas tanah yang baru jika permohonan diterima.

c. Pihak-Pihak yang Berkepentingan

Pihak-pihak yang berkepentingan, seperti tetangga, masyarakat sekitar, atau pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah yang diajukan untuk pendaftaran, memiliki tanggung jawab untuk memberikan masukan atau keberatan terhadap permohonan pendaftaran yang diajukan. Mereka harus memberikan informasi yang relevan dan memberikan bukti atau alasan yang mendukung keberatan mereka.

d. Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah memiliki peran dan tanggung jawab untuk memfasilitasi proses pendaftaran hak atas tanah di wilayahnya. Mereka harus menyediakan informasi yang diperlukan, mengoordinasikan dengan Kantor Pertanahan, dan memastikan bahwa proses pendaftaran berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

e. Pihak Terkait Lainnya

Selain pihak-pihak yang disebutkan di atas, terdapat pihak terkait lainnya yang dapat terlibat dalam proses pendaftaran hak atas tanah, seperti notaris, pengacara, atau ahli survey. Pihak-pihak ini dapat memiliki peran khusus dalam memastikan kelengkapan dokumen, memfasilitasi proses administratif, atau memberikan nasihat hukum kepada pemohon.

Sertipikat ganda adalah kondisi di mana terdapat lebih dari satu sertipikat tanah yang diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama. Masalah sertipikat ganda timbul karena lemahnya pengendalian internal dalam proses penerbitan sertipikat di Kantor BPN.

Beberapa penyebab terbitnya sertipikat ganda antara lain:

1. Kesalahan petugas Kantor Pertanahan dalam melakukan pengecekan data fisik dan yuridis tanah sebelum menerbitkan sertipikat.
2. Pemalsuan dokumen oleh pihak-pihak tertentu untuk mendapatkan sertipikat palsu.
3. Ketidaktelitian petugas dalam meneliti keaslian dokumen kepemilikan tanah yang diserahkan pemohon sertipikat.
4. Adanya perubahan status tanah dari hak guna bangunan/usaha menjadi hak milik tanpa dilaporkan kepada Kantor Pertanahan.
5. Kesalahan petugas dalam input data ke sistem komputer sehingga menerbitkan sertipikat ganda.

Keberadaan sertipikat ganda tentu saja merugikan para pihak dan menimbulkan konflik serta ketidakpastian hukum atas status kepemilikan sebidang tanah. Oleh karena itu, masalah ini perlu ditangani dengan bijaksana untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Terjadinya sertipikat ganda yang menunjukkan data fisik dan yuridis yang berbeda untuk satu bidang tanah, maka kedua sertipikat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat. Data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertipikat ganda tersebut harus dilakukan pengecekan kembali terhadap data dalam surat ukur dan buku tanah. Sertipikat yang sesuai dengan data fisik dan yuridis dalam surat ukur serta buku tanah-lah yang sah secara hukum. Sementara sertipikat lainnya yang tidak sesuai dengan data otentik tersebut harus dinyatakan tidak berlaku dan batal demi hukum. Dengan demikian, keberadaan sertipikat ganda menurut UUPA dapat menimbulkan kerugian kepada para pihak dan ketidakpastian hukum status kepemilikan hak atas tanah.

Implementasi UUPA No. 5 Tahun 1960 dalam praktik pendaftaran hak atas tanah di Indonesia telah menghadapi beberapa kendala dan tantangan. Berikut adalah evaluasi terhadap implementasi UUPA No. 5 Tahun 1960:

1. Kurangnya Kesadaran dan Pendidikan Hukum:

Salah satu kendala yang dihadapi adalah kurangnya kesadaran dan pemahaman yang memadai tentang UUPA No. 5 Tahun 1960 di kalangan masyarakat, termasuk pemilik tanah. Banyak pemilik tanah yang tidak memahami proses pendaftaran dan pentingnya memiliki sertipikat hak atas tanah. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpatuhan terhadap ketentuan UUPA dan meningkatkan risiko terjadinya sertipikat hak atas tanah ganda.

2. Kurangnya Sumber Daya dan Infrastruktur:

Implementasi UUPA No. 5 Tahun 1960 juga dihadapkan pada kendala kurangnya sumber daya manusia, teknologi, dan infrastruktur yang memadai di Kantor Pertanahan. Kurangnya petugas yang terlatih dan terampil dalam melakukan pendaftaran dan pemrosesan sertipikat hak atas tanah dapat menyebabkan kesalahan administratif dan peningkatan risiko terjadinya sertipikat hak atas tanah ganda.

3. Kompleksitas dan Lambatnya Proses Pendaftaran:

Proses pendaftaran hak atas tanah seringkali kompleks dan memakan waktu yang lama. Persyaratan dan dokumen yang harus dipenuhi dapat membingungkan bagi pemilik tanah, terutama jika mereka tidak memiliki pengetahuan hukum yang cukup. Selain itu, proses administratif yang lambat dan birokrasi yang rumit dalam Kantor Pertanahan dapat menyebabkan penundaan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Hal ini dapat meningkatkan risiko terjadinya sertipikat hak atas tanah ganda.

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan tidak memiliki kewenangan memutuskan, pihak ketiga ini disebut mediator. Mediasi dalam hubungannya dengan penyelesaian sengketa pertanahan ialah proses penyelesaian kasus yang difasilitasi oleh BPN yang dijalankan untuk memperoleh solusi atau kesepakatan antara para pihak yang bersengketa.

B. Kepastian hukum sertipikat tanah ganda ditinjau dari UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan sebagaimana mestinya, hak kepemilikan atas tanah, kepastian hukum berarti adanya jaminan kepemilikan yang jelas dan tidak dapat diganggu gugat. Namun keberadaan sertipikat ganda justru menciptakan ketidakpastian hukum status pemilikan tanah. Kedua belah pihak yang memiliki sertipikat masing-masing merasa paling berhak atas tanah tersebut. Akibatnya timbul sengketa yang dapat berlarut-larut apabila tidak diselesaikan dengan baik.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sertipikat hanya berlaku sebagai alat bukti kuat apabila sesuai dengan data fisik dan yuridis dalam surat ukur dan buku tanah. Oleh karena itu, dalam kasus sertipikat ganda, yang perlu dilakukan adalah melakukan pengecekan dan cross check terhadap keabsahan data fisik dan yuridis yang tercantum dalam masing-masing sertipikat. Sertipikat yang sesuai dengan data-data otentik dalam surat ukur dan buku tanah-lah yang sah dan berhak atas tanah tersebut. Sementara sertipikat yang tidak sesuai fakta harus dibatalkan demi menjamin kepastian hukum.

Pemerintah selaku pembuat kebijakan memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa aturan pertanahan dilaksanakan dengan baik guna menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Dalam kasus sertipikat ganda, pemerintah harus bertindak tegas dan adil dalam membatalkan sertipikat palsu demi mengembalikan kepastian hukum yang sempat terganggu. Sementara itu, masyarakat pemilik hak atas tanah juga harus proaktif membela hak-haknya secara hukum apabila terjadi masalah sertipikat ganda atau tumpang tindih kepemilikan. Mereka harus mengajukan keberatan dan gugatan ke lembaga yang berwenang guna mendapatkan penyelesaian yang adil sesuai bukti-bukti yang sah.

Maraknya sengketa pertanahan, maka masyarakat juga membutuhkan Kepastian Hukum, prinsip kepastian hukum yang digunakan dalam pedoman kepemilikan atas sebidang tanah yang menjadi hak miliknya. Bentuk dalam kepastian hukum itu sendiri yaitu berupa pernyataan atas kebenaran yang telah diberikan oleh UUPA untuk dapat menjamin kepastian hukum atas setiap bidang tanah yang sudah memiliki hak atas kepemilikannya. Hukum memiliki tugas untuk dapat menciptakan suatu prinsip kepastian hukum dengan maksud untuk menertibkan masyarakat serta menjamin hubungan baik antar masyarakat terutama dalam hal perlindungan atas sebuah tindakan sewenang-wenang yang dapat memberikan kerugian terhadap masyarakat. Pada dasarnya setiap kepemilikan atas tanah memiliki kekuatan hukum didalamnya, baik kekuatan hukum atas kepemilikan hak atas tanah maupun perlindungan hukum mengenai pemilik sah atas sengketa tanah yang dimiliki.

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal (3) menjelaskan bahwa sebuah pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan terhadap kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.⁷ Adapun yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa⁸ "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan

daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya". Selain itu dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria⁹ secara garis besar telah menjelaskan bahwa tujuan dilakukannya pendaftaran tanah yaitu untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai subyek hak dan objeknya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 13 ayat (3) didalamnya menjelaskan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan disebut dengan sertifikat. Secara umum kedudukan hukum sertifikat dinilai kuat dalam sudut pandang hukum, namun bilamana timbul sertifikat lain terhadap sebidang tanah maka sertifikat tersebut menjadi lemah dan secara yuridis tidak dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah, sehingga dalam sengketa sertifikat ganda ini pemilik dan pemegang hak atas tanah tidak dapat diberikan perlindungan hukum sepenuhnya.

Ketentuan ini secara tegas melarang adanya penerbitan sertifikat ganda untuk satu bidang tanah. Apabila ditemukan sertifikat ganda, maka salah satu sertifikat harus dinyatakan tidak berlaku dan dicabut. Menurut Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997, setiap orang yang dengan sengaja menerbitkan surat-surat tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan lainnya yang isinya tidak benar, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 tahun dan denda paling banyak Rp. 10.000.000. Menurut Peraturan Pemerintah ini keberadaan sertifikat ganda merupakan pelanggaran yang dapat dikenai sanksi pidana. Pejabat yang menerbitkan sertifikat ganda dapat dipidana, begitu pula dengan pihak-pihak yang dengan sengaja memalsukan data guna memperoleh sertifikat palsu.

Berdasarkan Pasal 126 PP No. 24 Tahun 1997, apabila ditemukan sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang tumpang tindih, Kepala Kantor Pertanahan membatalkan sertifikat yang diterbitkan terakhir dan mencabutnya untuk dimusnahkan. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan pembatalan sertifikat tersebut kepada pemegang hak yang bersangkutan. Dengan demikian, secara tegas PP No. 24 Tahun 1997 melarang dan mengatur sanksi atas penerbitan sertifikat ganda. Keberadaan sertifikat ganda jelas bertentangan dengan PP ini dan menimbulkan ketidakpastian hukum yang harus diselesaikan.

Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap apabila upaya hukum kasasi dan peninjauan kembali telah dilakukan atau sudah melewati jangka waktu pendaftaran kasasi dan peninjauan kembali. Dengan demikian, putusan Pengadilan Negeri tersebut wajib dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa dan menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk membatalkan sertifikat yang tidak sah dan menerbitkan sertifikat baru bagi pihak yang dimenangkan. praktik penerbitan sertifikat ganda jelas merugikan kepentingan masyarakat dan bertentangan dengan asas-asas pendaftaran tanah yang seharusnya dijunjung tinggi demi kepastian hukum.

Sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia disebabkan oleh beberapa faktor yang terbagi dalam faktor objektif dan subjektif, faktor objektif seperti peraturan yang ditetapkan untuk mengatur persoalan pertanahan di Indonesia masih tumpang tindih,

data yang ada kurang lengkap dan akurat serta terjadinya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Faktor subjektif berupa adanya keterbatasan SDM yang bertugas dalam pencatatan sertipikat hak milik, adanya kesalahan yang dilakukan oleh pemegang hak, adanya pihak yang ingin menguasai dengan tujuan merugikan pihak tertentu, serta masyarakat tidak mematuhi peraturan yang telah ditetapkan pemerintah.

Apabila gugatan yang dilayangkan oleh Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan. Jika dihubungkan dengan sengketa sertifikat tanah ganda, maka terhadap salah satu sertifikat hak atas tanah tersebut harus dibatalkan dikarenakan adanya cacat administrasi salah objek. Dan apabila terdapat pihak yang merasa belum puas, pihak tersebut dapat mengajukan upaya hukum pada putusan pertama yaitu banding ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang diajukan serta dibuat secara tertulis oleh pemohon banding atau pun kuasanya. Ketentuan mengenai tenggang waktu dilakukannya upaya hukum Banding adalah 14 hari dihitung sejak diberitahukannya putusan pengadilan secara sah.

KESIMPULAN

Konsekuensi hukum dari pendaftaran tanah yaitu adanya hak milik. Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 UUPA hingga Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang – undang. Sertifikat Hak atas tanah telah ditandatangani oleh pemilik yang tertera di dalam sertifikat tersebut. Konsekuensi adalah hasil atau akibat dari suatu tindakan atau keputusan, yang bisa bersifat positif maupun negatif.. Namun sampai sekarang undang – undang tersebut belum terbentuk untuk itu diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang – undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan – ketentuan hukum adat setempat dan peraturan – peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA dan sebagai Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA.

Setiap kepemilikan atas tanah memiliki kekuatan hukum didalamnya, baik kekuatan hukum atas kepemilikan hak atas tanah maupun perlindungan hukum mengenai pemilik sah atas sengketa tanah yang dimiliki. Pencegahan penerbitan sertipikat ganda memerlukan peningkatan kualitas SDM, penerapan sistem administrasi modern, serta pengawasan dan sanksi yang tegas. Penanganan masalah sertipikat ganda harus dilakukan secara profesional dan bertanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum. Penyelesaian sengketa sertipikat hak atas tanah ganda di Pengadilan untuk mencapai kesepakatan antara pihak yang bersengketa kesepakatan dibuatkan perjanjian kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan kepastian hukum atas sertipikat ganda tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Arie S. Hutagalung. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia: Jakarta, 2005

- Dewandaru, P. A., Hastuti, N. T., & Wisnaeni, F. (2020). Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di badan pertanahan nasional. *Notarius*, 13(1), 154-169.
- Endang Saefullah Wiradipraja, *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, Bandung, 2015
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-4, Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah* (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan ke-1. Jakarta: Kencana, 2010
- Taqiyyah, M. A., & Winanti, A. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*, 5(1), 77-93.
- Yamin Lubis, & Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi, Cet II*, Bandung: CV. Mandar maju, 2019