

Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda

Bela Muhsdayani Putri¹, Ana Silviana²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; belamuhsdayani@yahoo.co.id

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; silvianafhundip@gmail.com

Received: 06/07/2023

Revised: 15/09/2023

Accepted: 10/10/2023

Abstract

Land is becoming increasingly vulnerable due to disputes, one of which is the double certificate land dispute. Therefore, a wise attitude is needed to manage this land problem so that it is in line with what is mandated in the constitution. It is hoped that the birth of the UUPA will provide legal certainty for all people. Research problems: (1) What factors cause the issuance of multiple land certificates? (2) How are legal disputes resolved in cases of multiple land certificates? This research uses a normative juridical approach, the research specifications used are analytical descriptive and the data sources used are primary data and secondary data through literature and field studies. Analyze and process data using qualitative analysis.

Keywords

Juridical Analysis; Dispute resolution; Dual Certificate

Corresponding Author

Bela Muhsdayani Putri

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; belamuhsdayani@yahoo.co.id

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki makna dan peran penting bagi manusia dan negara. Tanah tidak hanya dilihat berdasarkan aspek fisik semata tetapi juga berdasarkan aspek sosial, budaya, politik, hukum, pertanahan, keamanan dan aspek hak kepemilikan tanah. (Ahmad, 2018:8). Penguasaan dan penataan tanah oleh negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sesuai dengan tujuan pemanfaatannya dalam penguasaan tanah oleh negara perlu memperhatikan kepentingan masyarakat luas dan tidak menimbulkan sengketa tanah. Tanah dalam pengertian yuridis menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi, (Richard, 2017:97) sedangkan menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan definisi tanah adalah "suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan". (Sahnam, 2016:26)

Nilai ekonomi serta nilai strategisnya yang terus meningkat sehingga menjadikan tanah begitu rentan dengan sengketa dan konflik. Oleh karena itu, diperlukannya sikap arif bagi para pihak yang



bersangkutan dan memiliki wewenang untuk mengelola persoalan tanah agar dapat digunakan secara baik, adil, dan merata bagi Masyarakat Indonesia. Konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya menyangkut tanah. Dalam bentuk negara yang demikian, pemerintah akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat.

Masyarakat ingin selalu mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Hal tersebut termaktub dalam konstitusi Negara Indonesia yaitu dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat”. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria pada saat itu bertujuan untuk menyelesaikan konflik dualisme hukum agraria di Indonesia, dimana sebelumnya Sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat.

Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai hukum agraria nasional diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang telah dicita-citakan. Sedangkan ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah yang baru tersebut dilakukannya penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan pada Peraturan Pemerintah tersebut yaitu memberikan kenyamanan atas hak-haknya yaitu dengan adanya perlindungan hukum yang sangat membantu masyarakat dari permasalahan sengketa tanah.

Pengaduan yang sering terjadi ditengah kehidupan masyarakat masalah pertanahan pada dasarnya mempersoalkan kedudukan hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk-produk pertanahan tersebut, riwayat perolehan tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya. Hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi sumber sengketa pertanahan seperti halnya keliru akan batas-batas tanah dan keliru atas penetapan alas hak yang berakibat timbulnya penerbitan sertifikat ganda. Oleh karenanya tanah perlu ada pengaturannya serta lembaga negara yang secara khusus berkecimpung dan berwenang

dalam pertanahan ataupun masalah penanganan pertanahan.

Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, dikuatkan atas pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang disusun dengan memperhatikan sisi dan aspek aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat menunjang kesejahteraan umum. Sehingga BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta dalam membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya dibidang pertanahan.

Salah satu permasalahan yang sering dihadapi antara masyarakat dengan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu dengan adanya sertifikat ganda. Dengan terbitnya sertifikat ganda atas tanah tersebut dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum mengingat bahwa sertifikat memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah maupun hak tanggungan. Sedangkan pemilik asli tanah dengan sertifikat ganda tersebut juga perlu diberikan jaminan hukum berupa perlindungan hukum atas kepemilikan dokumen sertifikat tersebut. Untuk membedah persoalan dalam artikel ini, maka teori yang digunakan untuk menjawab persoalan yang dibahas dalam artikel ini adalah teori perlindungan hukum. Secara definitif, teori perlindungan hukum adalah langkah yang diambil untuk melindungi serta mengakomodir kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan bentuk karya tulis ilmiah ini dengan judul: "Analisis Yuridis Tentang Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda"

2. METODE

Metode yang digunakan dalam pendekatan ini adalah *yuridis normatifi* yang menitik beratkan penelitian terhadap data kepustakaan atau disebut data sekunder, dan mencoba untuk mengiterfentarisir dan mengkaji asas-asas dan norma hukum yang terdapat dalam kitab Undang-undang dan berbagai peraturan perundang-undangan, kemudian meneliti bagaimana pelaksanaan atau aplikasi ketentuan-ketentuan tersebut di lapangan dan dampaknya terhadap masyarakat.

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, karena bertujuan untuk memberi gambaran mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan praktek mengenai sebab-sebab terjadinya sertipikat ha katas tanah menjadi ganda, selain itu dilakukan studi kasus untuk mendukung hasil analisis, yang dapat diberikan solusi atas permasalahan.(Darwis, 2017:6)

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang dititik beratkan pada data sekunder yang bersifat public. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah meliputi : Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan

topik pembahasan penelitian ini, antara lain: Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan masalah yang penulis teliti. Bahan hukum Sekunder yaitu menggunakan buku-buku, artikel ilmiah, majalah hukum yang terkait dengan permasalahan. (Syahrudin, 2022:3)

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yaitu untuk memberikan pengertian mengenai sebab-sebab timbulnya sertipikat ha katas tanah menjadi ganda beserta penyelesaian hukumnya. (Sugono, 2013).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sangatlah penting, sebagaimana amanat Undang-Undang Pokok Agraria yang mengandung dua dimensi yaitu kepastian subyek hak atas tanah serta kepastian obyek hak atas tanah yaitu kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah dan kepastian subyek yang diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah yang tercantum pada buku pendaftaran tanah tersebut yang dikenal dengan sebutan Sertifikat Tanah.

Pendaftaran tanah perlu dilakukan guna memberikan kepastian hukum bagi pihak yang menguasai dan memiliki tanah tersebut agar mempunyai kekuatan hak didepan hukum dan Negara dikemudian harinya. Contohnya apabila seseorang yang memiliki tanah tapi belum memiliki sertifikat atas tanah tersebut maka belum bisa diakui bahwa tanah tersebut miliknya dan hanya dapat dikatakan bahwa tanah tersebut adalah tanahnya dan mungkin saja orang lain ikut mengakuinya juga, maka dari itu pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat di atas tanah yang kita miliki agar kita mempunyai dasar kepemilikan ha katas tanah tersebut.

Sertifikat hak atas tanah sebagaimana hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah termasuk perubahan-perubahan yang menyangkut subyek, status hak, dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanah. Sertifikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) huruf C, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), dan pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak atau sempurna menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang

tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. (Arie, 2005:81).

Dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun pada ayat (2) pasal tersebut menyebutkan apabila diatas suatu bidang tanah yang 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 ini tidak lagi dapat 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.

Penerbitan sertifikat tanah memiliki tujuan untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat tanah dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat tanah sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut. (Jimmy, 2010:43). Dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap satu sertifikat hak atas tanah hanya diterbitkan untuk satu bidang tanah saja. Namun pada kenyataannya hingga sekarang masih banyak terjadinya kasus kepemilikan sertifikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat.

Sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan yang diperoleh baik secara sah ataupun tidak sah yang sewaktu-waktu dapat menimbulkan suatu akibat hukum (sengketa) bagi subjek hak maupun objek hak. Hal ini sertifikat ganda adalah surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga hukum Badan Pertanahan Nasional yang terbit diatas satu objek hak yang bertindih antara satu objek tanah sebagian atau keseluruhan, yang dapat terjadi suatu akibat hukum. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada seluruh kantor pertanahan dibuat dan gambar situasi/ surat ukur juga dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya kasus kepemilikan sertifikat ganda tersebut akan sangat kecil. Namun apabila terjadi sertifikat ganda, maka harus adanya pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukungnya. Sertifikat ganda umumnya terjadi pada tanah yang belum dibangun atau tanah yang masih kosong. Faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya Sertifikat Ganda yaitu (Salim, 2019:179):

1. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga diambil alih oleh orang lain, atau pada saat pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah

dan batas tanah yang salah serta adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan Kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan Badan Pertanahan Nasional;

2. Batas-batas tanah tidak dipelihara dengan baik;
3. Pemilik tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya;
4. Adanya sengketa warisan;
5. Pengakuan kepemilikan yang dilandasi surat-surat lama;
6. Pelaksanaan pengukuran yang dilakukan mengabaikan ketentuan yang berlaku;
7. Dari Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut dikarenakan tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, atau karena ketidaktepatan pejabat kantor pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah. Kemudian masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga bertindak menyeleweng dalam artian tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya;
8. Faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid dan untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya sehingga lebih memudahkan bagi seseorang yang memiliki niat tidak baik untuk menggandakan sertifikatnya, atau adanya surat bukti atau pengaduan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi.

Kantor Pertanahan selaku instansi yang menerbitkan harus benar-benar menelusuri adanya cacat hukum yang bisa timbul yang diakibatkan oleh instansi tersebut, sehingga tidak merugikan para pemilik hak atas tanah. Pasal 1 huruf b Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah mendefinisikan sertifikat lama sebagai berikut: "Sertifikat lama adalah sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah, Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, Kantor Sub Direktorat Agraria, Kantor Agraria dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebelum ditetapkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989." Sedangkan definisi sertifikat baru menurut Pasal 1 huruf c Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah mendefinisikan sebagai berikut: "Sertifikat baru adalah adalah sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dengan menggunakan blanko sertifikat sebagaimana

ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989”.

3.2. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah Milik Bersertifikat Ganda

Peranan tanah sebagai sarana penunjang bagi kehidupan manusia sangat beragam, diantaranya sebagai dasar untuk membangun rumah, tempat usaha, dan untuk keperluan lainnya. Berdasarkan hal tersebut, kebutuhan akan tanah sangatlah vital dan perlu adanya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Pemberian jaminan hukum tersebut harus dibuktikan secara tertulis guna memperkuat alas hak bagi pemilik tanah agar tidak terjadi masalah dikemudian hari. Alas hak secara tertulis sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum yaitu dengan cara pembuktian terkait kepemilikan sertifikat. Penerbitan sertifikat didapatkan dengan mengikuti prosedur hukum sesuai dengan peraturan melalui lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sebagai langkah preventif guna menghindari konflik-konflik yang akan muncul baik persoalan hukum maupun persoalan lainnya, diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah bagi para pihak yaitu :

1. pemegang hak atas tanah yang dikuasainya;
2. bagi para pihak yang berkepentingan dalam memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan; serta
3. bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Pengertian pendaftaran tanah tercantum dalam pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 mendefinisikan bahwa pendaftaran tanah yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan 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 dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. (Richard, 2016:163)

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan yaitu menjamin kepastian hukum serta kepastian hak atas tanah yaitu pemegang hak atas tanah agar dengan sederhana membuktikan siapa yang berwenang memiliki tanah tersebut, melalui sebuah sertifikat tanah.(Tehupeiory, 2012:9). Dipertegas dalam pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah mengatakan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah yaitu menjamin sebuah kepastian hukum yakni mengenai hak dan obyeknya. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, wajib dilaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia antara lain meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak hak;

3. Pemberian surat-surat tanda bukti (sertifikat) yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Pada hakikatnya kedudukan hukum sertifikat adalah kuat dimata hukum, akan tetapi dengan timbulnya sertifikat lain pada sebidang tanah sertifikat menjadi lemah. Bahwa sertifikat atas tanah ganda tersebut secara yuridis tidak dapat berlaku sebagai alat pembuktian yang sah, sehingga dengan terjadinya kasus sertifikat ganda ini tidak dapat memberikan perlindungan hukum sepenuhnya kepada pemilik dan pemegang hak atas tanah. Munculnya sertifikat ganda dalam beberapa kasus timbul karena para pihak selaku pemilik hak atas tanah melakukan pengaduan dan keberatan sebagai pihak yang dirugikan dengan munculnya sertifikat pada obyek yang sama dengan nomor yang sama tetapi pengeluaran tanggal yang berbeda tahun, sedangkan untuk surat ukur/gambar situasi dengan nomor dan tanggal yang sama, serta luas tanah yang sama. Para pemegang pemilik hak atas tanah merasa dirugikan sehingga mengajukan tuntutan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dimana dengan keluarnya keputusan Kantor Pertanahan tersebut sudah merugikan hak-hak pemilik atas tanah tersebut.

Dalam prakteknya penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakuak oleh Badan Pertanahan Nasional saja tetapi juga bisa diselesaikan oleh Lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika di Peradilan Umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dnegan Peradilan Tata Usaha Negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Pada saat ini, kebanyakan bentuk penyelesaian sengketa terhadap sertifikat ganda hak atas tanah dapat dilakukan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah atau mediasi yang dilakukan diluar pengadilan/ Non-Litigasi dengan atau tanpa mediator, dimana mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh, misalnya kepala desa/ lurah, ketua adat serta Badan Pertanahan Nasional. Apabila penyelesaian juga tidak tercapai maka dipersilahkan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai aspek perdata dan aspek pidana disengketa pertanahan. Lain halnya dengan Peradilan Tata Usaha Negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah. Dimana aspek yang mempengaruhi hakim untuk menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian suatu sengketa sertifikat tanah ganda yaitu dari segi pembuktiannya.

Hal tersebut dikarenakan fakta serta peristiwa hukum digunakan sebagai faktor utama dalam perumusan perkara dan hakim dapat mengetahui jalannya peristiwa atau kasus tersebut dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa. Mengenai pertimbangan hakim yang merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan

hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat. Dimana pada hakekatnya pertimbangan hakim hendaknya memuat tentang hal-hal sebagai berikut (Prasetyo, dkk, 2021:474-475)

1. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal;
2. Adanya analisis secara yuridis terhadap segala aspek menyangkut segala fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan;
3. Adanya pertimbangan-pertimbangan hakim secara yuridis dengan titik tolak pada pendapat para doktrina, alat bukti dan yurisprudensi;
4. Adanya semua bagian dari petitum penggugat harus dipertimbangkan atau diadili satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya dan dapat dikabulkan atau tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

Menyangkut tentang putusan hukum yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa itu oleh hakim, pada dasarnya menunjukkan bahwa sebelum menjatuhkan suatu putusan hakim melakukan penelitian dalam rangka menemukan hukum. Disamping itu, bilamana salah satu pihak yang bersengketa membantah keaslian alat bukti surat yang diajukan oleh pihak lawan, hakim dapat melakukan pemeriksaan terhadap bantahan itu dan kemudian mempertimbangkannya dalam putusan akhir mengenai nilai pembuktiannya. Karena pada prinsipnya, kekuatan alat bukti surat terletak pada akta aslinya. Karena dalam hal penyelesaian dipengadilan, maka akan dilihat otentitas masing-masing sertifikat. Penitikberatan dalam hal tersebut adalah apakah benar-benar diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau tidak. Dengan demikian hakim telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menjatuhkan putusan yang obyektif, adil dan tidak dipengaruhi oleh unsur apapun kecuali sikap objektivitas dan rasa keadilan itu semata. Meski demikian, terkadang putusan itu belum memuaskan salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang belum merasa puas terhadap putusan hakim tersebut dapat melakukannya upaya hukum lanjutan.

3.3. Akibat Hukum Dengan Adanya Sengketa Hukum Atas Tanah Milik Bersertifikat Ganda

Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. (Lia, Hanim, 2017:33)

Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap

kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah. (Iskandar, 2014:45-46)

Dampak selanjutnya yaitu kerugian artinya seseorang mengharapkan untuk mendapatkan status hukum atas tanah miliknya tapi karena adanya sertifikat ganda dan kemudian dinyatakan kalah dalam persidangan dengan konsekuensi berupa sertifikat dinyatakan batal, otomatis orang tersebut mengalami kerugian karena biar bagaimana dalam proses pendaftaran tanah mengeluarkan biaya-biaya apalagi kalau tanah tersebut luas dan yang paling mungkin diatas tanah tersebut akan dibangun usaha atau tempat mencari nafkah. Belum lagi biaya perkara yang harus dibayar Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam persidangan.

Disamping itu, dikatakan menimbulkan kerugian karena tanah yang berperkara akan sangat sulit untuk dijual dan walaupun bisa harga jual tanah tersebut akan rendah. Jadi dengan adanya sertifikat ganda tersebut Penggugat merasa dirugikan karena tidak bisa melakukan jual beli atau mengalihkan tanah tersebut karena status tanah tersebut yang sedang dalam sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda.

Akibat selanjutnya yaitu Pencabutan Sertifikat, Mewajibkan kepada pemilik tanah untuk mencabut sertifikat hak miliknya atau membatalkan sertifikat yang dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian later belakang diats, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai beriku:

A. Factor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya Sertifikat Ganda:

1. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkan denga baik sehingga di ambil oleh orang lain
2. Batas-batas tanah tidak dipelihara dengan baik
3. Pemilik tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya
4. Adanya sengketa warisan
5. Pengakuan kepemilikan yang dilandasi surat-surat-lama
6. Pelaksanaan yang dilakukan mengabaikan ketentuan yang berlaku

B. Bentuk penyelesaian terhadap sertifikat ganda hak atas tanah dapat dilakukan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah atau mediasi yang dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa

mediator. Apabila penyelesaian juga tidak tercapai maka dipersilahkan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

1. Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda yaitu tidak memberikan kepastian hukum, ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertifikat, kerugian dan Pencabutan Sertifikat.
2. Terbit hukum pertanahan harusnya dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Karena sampai saat ini masih banyak terjadi penguasaan atas tanah tanpa melalui prosedur yang sudah ditentukan, pembelian tanah dengan kuasa mutlak, penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah dan lain sebagainya. Dengan adanya beberapa peristiwa tersebut, menunjukkan terjadinya penguasaan tanah dan peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga membawa akibat-akibat negatif yang dapat menimbulkan kerugian pihak lain dan menjadi sumber sengketa

REFERENSI

- Agus Salim, (2019), Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Dengan Adany Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, 2(2), Juli
- Ahmad Tsekhudin dan Umar Ma'ruf, (2018) The Implementation of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in Jatinagor Vilages, Suradadi-Tegal, *Jurnal Akta: Magister Kenotariatan UNISSULA* 5(5), September
- Arie S. Hutagalung, (2015), Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, *LPHI*: Jakarta.
- Bayu Prasetyo, Rezky Robiatul Aisyiah Ismail, Fikri Ananta Nur Rasyid, Illa Amanda Nur Asih, (2021), Argumentasi Hukum Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Perkara Sengketa Kepegawaian, *Pakuan Law Review*, 7(2), Juli-Desember
- Chandra, saputra. (2021). Implikasi peralihan kewenangan izin pemanfaatan tanah berorientasi kepastian hukum. *De Jure Critical Laws Journal*, 2, 62-75.
- Darwis Anatami, (2017) Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12(1), Januari-Juni, 6
- Della Edwinar, Lukman Hakim, Sirajuddin (2023), Pengarutan dan Pengelolaan Aset Tanah Negara dengan Lahirnya Badan Bank Tanah, *Legal Spirit*, 7(1) Agustus
- Fajar (2022), Politik Hukum Pembentukan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, 1 (1), Agustus
- Hadi Arnowo (2022), Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah, *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(9), Februari
- Hardani. (2020). Metode Penelitian Kualitatif&Kuantitatif. Yogyakarta: *Pustaka Ilmu Group Yogyakarta*.

- Jimmy Joses Sembiring, (2010), Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, *Visi Media*, Jakarta
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2015). *MENGENAL BANK TANAH/LAND BANKING SEBAGAI ALTERNATIF MANAJEMEN PERTANAHAN*. Retrieved from 05 Agustus website: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAH/LAND-BANKING-SEBAGAI-ALTERNATIF-MANAJEMEN-PERTANAHAN.html>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (n.d.). *LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA*. Retrieved from <https://blu-djpb.kemenkeu.go.id/index.php?r=publication/blu/view&id=153>
- Mujiburohman, D. A. (2019). Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. In *STPN Press*.
- Mukadir Iskandar Syah, (2014), Sertifikat Tandah Ganda Akibat Lemahnya Database Pertanahan, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 4(2), Maret
- Nila Ediana, Budi Santoso, Mujiono (2021), Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja, *NOTARIUS*, 14(2), Juli
- Pinangkaan, Nelly (2015), Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia, *Lex Administratum*, 3(5), Juli, , 109
- Richard dan Ana Silviana, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Perkembangan, Hukum Pertanahan, Perolehan Tanah dan Hak Tanggungan*, CV. Bimedia Pustaka Utama: Bandung, 97
- Ridwan. (2016). Management of Abandoned Land in the Perspective of Islamic Law and National Law of Land. *Jurnal Al-Ihkam*,. 11 (9), Juli
- Situngkir, R. T., & Artati, S. U. I. (2022). Perbandingan Pengaturan Bank Tanah Di Negara Indonesia Dan Belanda. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(3), 501–510. <https://doi.org/10.25105/refor.v4i3.13821>
- Syarifah Lia Malini Sari, Lathifah Hanim, (2017), Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Junal Akta*, 4(1), Maret
- Tirtakoesoemah, A. J., & Arafat, M. R. (2019). Penerapan Teori Perlindungan Hukum Terhadap Hak Cipta Atas Penyiaran. *Pena Justisia*, 18(1), Januari, 1-14.
- Tri Setyowati, Katharina, Nurlaila Fajarwati (2019), Peningkatan Kompetensi Kreatif Kaboratorium Manajemen Aset Politeknik Negeri Bandung sebaga Unit Usaha Bidang Pengelolaan Aset, *Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar*, 10(1), Agustus
- Wahyudi (2023), Kedudukan Hukum Tukar Menukar Tanah Aset Desa Bagi Kepentingan Strategis Nasional, *Journal of Administration Law*, 4(1), Febuari
- Widodo, M. F. S., & Musthofa, M. A. A. (2022). Politik Hukum Pembentukan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, 1(1), 69–84. <https://doi.org/10.30762/vjhntn.v1i1.163>