

AKIBAT HUKUM DIKELUARKANNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Aprilio Mirtha Lutfiyansyah, Yunita Reykasari, S.H., M.H.

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember

Jl. Karimata 49, Jember 68124

E-mail : vianapril22@gmail.com

ABSTRAK

Tanah menurut kamus Bahasa Indonesia adalah bumi, negeri daerah kampung, tempat lahir. Sedangkan yang dimaksud tanah sesuai ketentuan pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi, atau dengan kata lain adalah kulit bumi. Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu lahan atau tanah, tanpa batasan waktu tertentu. SHM merupakan dokumen otentik yang paling penting dan kuat berdasarkan hukum. Memberikan kewenangan untuk segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Hak milik atas tanah berlangsung selama pemiliknya masih hidup. SHM memiliki keleluasaan untuk melanjutkan hak milik kepada ahli waris selama memenuhi sejumlah syarat dan ketentuan perundang-undangan. Adapun yang dimaksud dengan sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut.

Kata Kunci: Tanah, Sertifikat Tanah, Sertifikat Ganda, Akibat Hukum

ABSTRACT

Land according to the Indonesian dictionary is the earth, the country of the village area, the place of birth. Meanwhile, what is meant by land according to the provisions of Article 4 Paragraph (1) of the Basic Agrarian Law (UUPA) is the surface of the earth, or in other words, the skin of the earth. Certificate of Ownership (SHM) is proof of the highest or strongest ownership of a land or land, without a certain time limit. SHM is the most important and strong authentic document under the law. Granting authority for all kinds of purposes with an unlimited period of time. Ownership rights to land last as long as the owner is still alive. SHM has the flexibility to continue the ownership rights to the heirs as long as they fulfill a number of statutory terms and conditions. As for what is meant by multiple certificates, i.e. a plot of land has more than one certificate, there is an overlap in whole or in part. Double certificates occur because the certificates are not mapped in the land registration map or the situation map of the area.

Keywords: *Land, Land Certificate, Dual Certificate, Legal Consequences.*



AKIBAT HUKUM DIKELUARKANNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dikaruniai oleh Allah yang Maha Kuasa. Tanah merupakan suatu kebutuhan hidup paling mendasar bagi manusia, sebagai salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian, dapat dikatakan bahwa tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan karena semua kegiatan yang berkaitan untuk kelangsungan hidup manusia tidak luput dari tanah. Tanah merupakan tempat tinggal manusia yang memberikan kehidupan dan penghidupan.

Tanah memiliki peranan penting bagi kelangsungan hidup manusia baik individu maupun kelompok orang dan badan hukum hingga pemerintah, dengan adanya tanah manusia dapat melakukan aktifitas sehari-hari, salah satunya kegiatan ekonomi. Pemanfaatan tanah beserta sumber daya alam terkandung di dalamnya diberikan kepada seseorang untuk dapat dimiliki dengan hak-hak yang telah disediakan oleh Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang di kenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA, serta aturan pemanfaatan dan kegunaannya terdapat pada hukum agraria. Pertumbuhan ekonomi saat ini berpusat pada sektor industri, jasa dan properti, sehingga mengesampingkan sektor pertanian, terutama tanah sawah yang terdapat konflik dilematis perihal pemanfaatan dan penggunaan areal pertanian terbatas peluang perluasannya.

Dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perkonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.¹ Dan secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Jika dilihat dari ketentuan-ketentuan dasar diatas dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyat yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Untuk mewujudkan tujuan tersebut di bidang

¹ Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

pertanahan maka dikeluarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya suatu keharusan untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, sebagaimana tertuang aturan pada Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

- 1.) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2.) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembyuktian yang kuat.
- 3.) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4.) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dengan ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.²

Berdasarkan hal tersebut maka selanjutnya dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Permasalahan tanah sendiri memang sudah menjadi sengketa yang sering terdengar dan juga telah memiliki dampak yang luas baik di negara maju maupun di negara berkembang, sehingga akan sangat sulit diselesaikan secara cepat. Indonesia yang merupakan salah satu negara berkembang dan dimana masyarakatnya bergantung hidup pada sektor agraris juga mengalami permasalahan yang sama. Dimana tanah merupakan salah satu sektor agraris yang menjadi faktor penting bagi masyarakat di Indonesia.

² Penjelasan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Timbulnya permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan merupakan salah satu faktor pentingnya tanah bagi kehidupan manusia maka dari itu tidak heran jika setiap manusia ingin menguasai dan memilikinya. Faktor ingin menguasai inilah yang menjadi penyebab timbulnya masalah-masalah pertanahan.

Menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah ialah “permukaan bumi (tanah) yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pasal 4 ayat (2) menegaskan bahwa tanah/permukaan bumi yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, dimana sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah:⁴

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang atas sekali;
2. Keadaan bumi disuatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Dengan diterbitkannya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis dalam lingkup agraria dan semua aturan yang lama terkait konversi telah dihapuskan dan diganti dengan hak-hak baru yang sesuai dengan UUPA. Hukum agraria yang baru tersebut didasarkan pada hukum adat yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli. Dengan tujuan mengatur asas dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria di Indonesia.

Pada awal diterbitkannya, UUPA sudah dirancang untuk melaksanakan atau menjalankan suatu kewajiban yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Hal tersebut telah didasari dengan salah satu landasan yaitu pada Pasal 19 UUPA yang tertulis:

“Dalam menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, maka diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan meliputi

³ Penjelasan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka, 2002, h.1132.

pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, penentuan batas-batas letak tanah, luas tanah, serta status tanah, kemudian objek yang berhak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertifikat.”⁵

Pada awal pembentukan sebuah Lembaga Negara, memiliki perbedaan istilah ada yang menyebutnya sebagai lembaga negara serta ada pula yang menyebut lembaga pemerintahan non departemen. Hal ini disebabkan oleh dasar pembentukannya dikarenakan ada yang diberi kuasa oleh Undang-undang dasar serta ada yang dibentuk melalui keputusan presiden. Lembaga negara yang diatur dan dibentuk oleh Undang-Undang Dasar merupakan organ konstitusi, sedangkan yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang merupakan organ Undang-undang. Sementara yang dibentuk oleh keputusan presiden tentunya lebih rendah lagi tingkat dan derajat perlakuan hukum terhadap pejabat didalamnya.⁶

Maka lahirlah salah satu lembaga pemerintah non kementerian yang disebut Badan Pertanahan Nasional atau biasa disebut BPN dimana tujuannya untuk melaksanakan tugas-tugas pemerintahan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menyelenggarakan urusan dalam lingkup agraria dan tata ruang di Indonesia.

Sesuai dengan apa yang telah tercantum dan ditentukan dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa :

“Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.”

Maka dapat dikatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang memiliki tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.

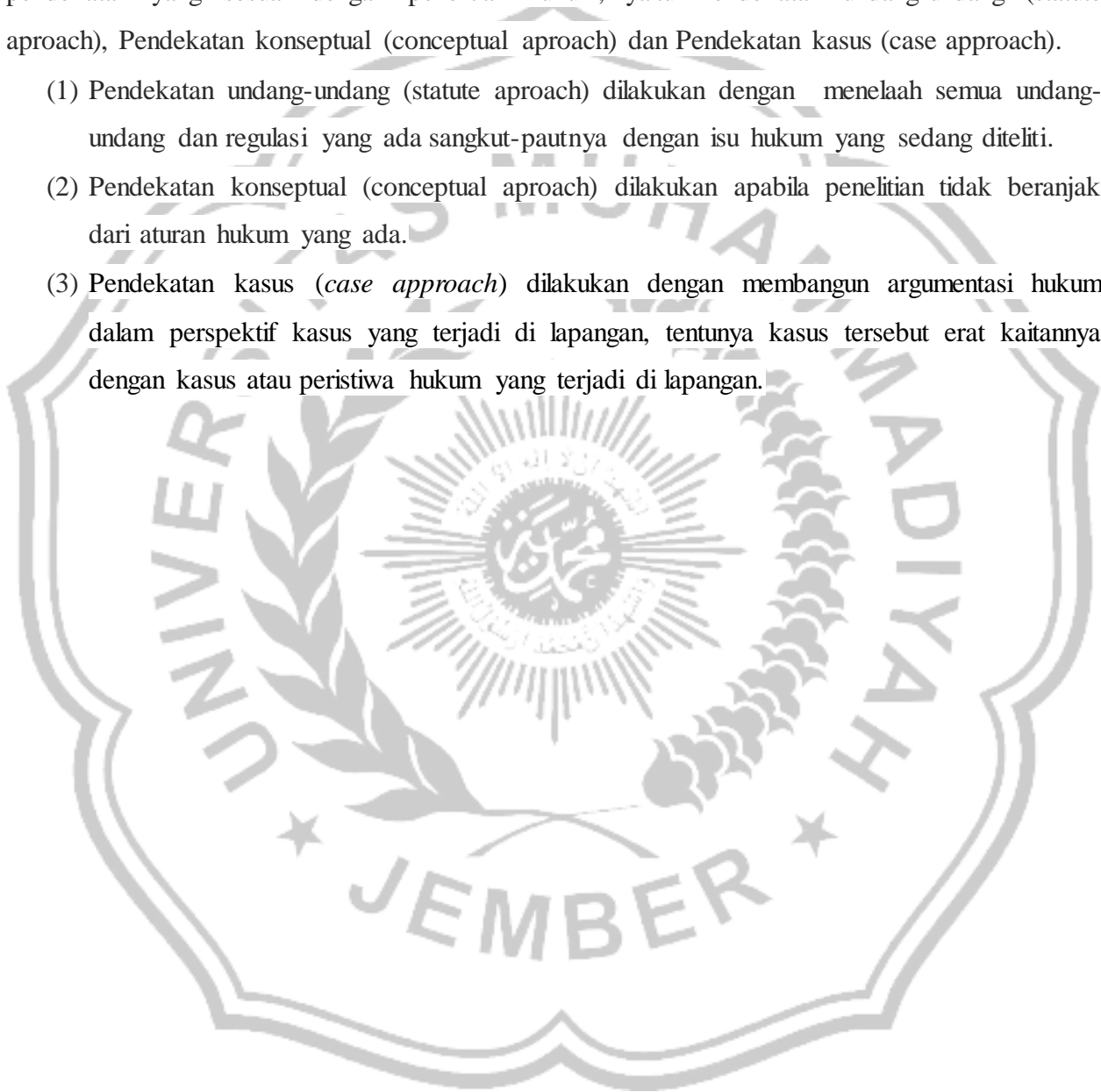
II. METODE PENELITIAN

⁵ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁶ Yusnani, *Hukum Pemerintahan Daerah*, Malang : Intelegasi Media, 2016, hlm 92.

Metode penelitian merupakan faktor yang penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran yang sesungguhnya. Oleh karena itu dalam mencari informasi mengenai isu hukum, peneliti melakukan pendekatan-pendekatan yang sesuai dengan penelitian hukum, yaitu Pendekatan undang-undang (statute approach), Pendekatan konseptual (conceptual approach) dan Pendekatan kasus (case approach).

- (1) Pendekatan undang-undang (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang ada sangkut-pautnya dengan isu hukum yang sedang diteliti.
- (2) Pendekatan konseptual (conceptual approach) dilakukan apabila penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.
- (3) Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus yang terjadi di lapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.



III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda.

Pertama harus diketahui terlebih dahulu bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan dengan tahapan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

1. Permohonan yang bersangkutan yang meliputi permohonan untuk :
 - a) Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu.
 - b) Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti dan syarat-syarat seperti disebut diatas.
 - c) Mendaftar hak lama (hak adat) untuk disesuaikan atau dirubah menjadi hak baru yang diatur dalam UUPA.
2. Pengukuran untuk menetapkan batas bidang tanah, luas sekaligus membuat gambar ukur yang dituangkan dalam Surat Ukur yang akan dilampirkan dalam Sertipikat bukti haknya.
Pengukuran bidang tanah akan dilakukan oleh petugas juru ukur apabila bidang tanah yang akan diukur telah dipasang tanda tugu batas yang letaknya ditentukan atas persetujuan bersama dengan pemilik bidang tanah yang bersebelahan serta pengukuranya disaksikan oleh tetangga yang berbatasan tersebut atau wakilnya serta pamong desa setempat.
3. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah yang dilakukan oleh sebuah panitia yang disebut dengan “ Panitia A “ yang bertugas dalam :
 - a) meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap.
 - b) Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah.
 - c) Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya.
 - d) Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.
 - e) Mengisi daftar isian . 201 (Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas)
4. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, dan Pengesahannya
Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (Daftar Isian . 201), untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah

yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Isian . 201 tersebut diumumkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (Daftar Isian. 202). Dalam hal terjadi keberatan disampaikan pemberituannya secara tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan surat menurut contoh yang telah ditentukan, keberatan-keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan Daftar Isian. 309.

5. Pengakuan Hak Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis dilaksanakan kegiatan bagi hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada, tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun sebagai dimaksud dalam Pasal. 76 ayat (3) PMDN/KBPN No. 3 tahun 1997, oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai Hak Milik.
6. Pembukuan Hak: berdasarkan alat bukti hak baru, pengakuan hak dibukukan dalam buku tanah
7. Penerbitan Sertipikat Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat masal, Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangannya menandatangani sertipikat kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah. Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya.

Terjadinya sertipikat ganda dapat dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor intern dan faktor ekstern. Faktor intern antara lain:

1. Faktor pertama ialah dari Pemohon, karena dalam kenyataannya pemohon ada dua unsur yang berbeda, pertama karena tidak disengaja karena minimnya pengetahuan dan yang kedua ialah disengaja untuk melakukan perbuatan curang yang bertujuan menguntungkan diri sendiri.
2. Faktor kedua ialah kurangnya data valid di desa, karena sebelum pemohon mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan, pemohon harus mendaftar secara administrasi di desa terlebih dahulu.

Sedangkan faktor ekstern penyebab terjadinya sertipikat ganda antara lain:

1. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.
2. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.⁷

Yang Bertanggungjawab Atas Munculnya Sertifikat Ganda.

Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam pengajian data perusahaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.⁸

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu juga sangat berguna dan berfungsi sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut. Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera di dalam sertipikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertipikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertifikat. Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum atas namanya maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.⁹

Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka oleh pemilik tanah, sertifikat yang ditangganyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila sertifikat

⁷ Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

⁸ Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

⁹ Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

tersebut digunakan sebagai jaminan). Sebab yang namanya sertifikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang.¹⁰

Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pertanahan, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan: "Bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral". Melalui Perpres yang sama, pemerintah juga telah memperkuat peran dan posisi BPN dengan membentuk Deputy V yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan.¹¹

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 Deputy V yang membawahi:

1. Direktorat konflik pertanahan
2. Direktorat sengketa pertanahan
3. Direktorat perkara pertanahan (Pasal 346 Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006).

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh adalah musyawarah. Begitu juga dalam sengketa sertifikat ganda, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak. Badan Pertanahan Nasional bukanlah lembaga negara dibidang yudikatif, namun walaupun demikian Badan Pertanahan Nasional mempunyai wewenang untuk menyelesaikan setiap masalah pertanahan termasuk masalah sertifikat ganda.¹²

Akibat Hukum Atas Terjadinya Sertifikat Ganda.

Diterbitkannya sertifikat ganda dapat menimbulkan antara lain: terjadi kekacauan kepemilikan; terjadi sengketa hukum; terjadi ketidakpastian hukum; terjadi tindak pidana atas

¹⁰ Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

¹¹ Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

¹² Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya; ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat.

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 ketidak pastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidak percayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidak percayaan 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.¹³

Dalam prakteknya penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional 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 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. Pada saat ini, kebanyakan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda dapat diselesaikan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah yang dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator, dimana mediator biasanya dari pihak- pihak yang memiliki pengaruh misalnya kepala desa/lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya penyelesaian sengketa melalui badan peradilan, misalnya sengketa sertifikat ganda yaitu melalui Peradilan Tata Usaha Negara.¹⁴

Yang menjadi objek Pengadilan Tata Usaha Negara (**PTUN**) adalah Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 53 Undang-undang No 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau **UU 5/86**), Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada

¹³ Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

¹⁴ Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

sengketa terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah PTUN (kompetensi/ kewenangan absolute). Sesuai dengan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 86 yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, jadi apabila telah lewat 90 hari, PTUN tidak dapat lagi menerima gugatan tersebut.¹⁵

Sebelum masuk ke pengadilan, ada upaya yang bisa ditempuh untuk pembatalan hak atas tanah, jika seseorang merasa dalam penerbitannya ada cacat hukum administratif. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 (**Permen Agraria 9/1999**) Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 119 dikatakan bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan Pasal 106 ayat (1). Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan Pasal 119.¹⁶

Dalam Pasal 107 Permen Agraria 9/1999 disebutkan bahwa Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah :

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. kesalahan subjek hak
- d. kesalahan objek hak
- e. kesalahan jenis hak
- f. kesalahan perhitungan luas
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. data yuridis atau data data fisik tidak benar;atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat administrative

Sehingga permohonan pembatalan hak atas tanah yang diajukan ke BPN, jika tidak ditanggapi oleh BPN maka BPN dianggap telah mengeluarkan penetapan tertulis yang berisi penolakan permohonan tersebut. Oleh karena itu terhadap BPN yang dianggap telah mengeluarkan

¹⁵ Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

¹⁶ Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021, 09.00 WIB.

Penetapan Tertulis penolakan tersebut dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan jangka waktu 90 hari dihitung setelah pejabat TUN yang bersangkutan dianggap mengeluarkan putusan (Pasal 3 ayat 2 & 3 UU 5 /1986).

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Terjadinya sertifikat ganda dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor intern dan faktor ekstern. Dimana penyebab terjadinya sertifikat ganda bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidak sengajaan dan dikarenakan kesalahan administrasi
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai wewenang untuk menyelesaikan setiap masalah pertanahan termasuk masalah sertifikat ganda. Wewenang ini hanya sebatas wewenang administrasi saja yaitu pembatalan atau pencabutan suatu sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN itu sendiri. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh dalam sengketa sertifikat ganda adalah negosiasi, mediasi dan fasilitasi.
3. Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda yaitu dilakukannya pembatalan sertifikat yang terbukti cacat administrasi ataupun sengketa didaftarkan kembali.

Saran

1. Memberikan pencerahan dan pandangan secara singkat kepada pemohon yang akan mendaftarkan tanahnya mengenai sanksi-sanksi yang dapat diterima apabila data atau berkas yang diajukan belum valid atau melakukan perbuatan yang disengaja.
2. Memberikan fasilitas dan pelayanan yang baik sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku.
3. Kepada pihak yang kalah dan menfapat pembatalan sertifikat maka sosialisasi juga diperlukan untuk menjelaskan bagaimanan prosedur dan sanksi-sanksinya.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka,2002

Wawancara

Wawancara di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo, 27-07-2021.

