

## **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT GANDA (*OVERLAPPING*)**

**Sandra Dikna Apriliani**

Fakultas Hukum, Universitas Stikubank

Email : sandradikna24@gmail.com

### **ABSTRAK**

Sengketa pertanahan dimasyarakat sering terjadi, Salah satu permasalahannya adalah timbulnya sertifikat hak atas tanah ganda (*overlapping*). “Sertifikat Ganda” dapat menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, maka untuk membutuhkan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut perlu diselesaikan melalui lembaga peradilan. Terjadinya sertifikat ganda disebabkan beberapa faktor, ialah adanya itikad tidak baik dari pemohon sertifikat, adanya kurang hati-hatian dari pihak Kantor Pertanahan dalam hal pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis tanah, serta belum tersedianya peta pendaftaran tanah secara menyeluruh. Penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat ganda dan perlindungan hukum yang didapatkan.

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, sumber-sumber data yang dikumpulkan berasal dari data kepustakaan dan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Permasalahan dalam penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat ganda dan perlindungan hukum yang didapat pemegang sertifikat ganda. Hasil penelitian ini adalah Perlindungan hukum terhadap para pemegang hak atas tanah adalah sebagaimana diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, Pasal 32 ayat (2), Pasal 23 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan cara musyawarah oleh para pihak atau mediasi dan melalui jalur pengadilan yakni gugatan kepada Kantor Pertanahan, gugatan perdata di Pengadilan Pengadilan Tata Usaha Negara, Kasasi di Mahkamah Agung dan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung. Sedangkan mekanisme penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di luar jalur pengadilan antara lain dengan memanfaatkan upaya hukum dengan cara mediasi.

***Kata Kunci : Penyelesaian, Sertifikat Tanah, Ganda***

## **ABSTRACT**

*Land is a necessity that is needed by every Indonesian citizen. The purpose of this study is to find out and analyze the resolution of legal disputes against holders of certificates of ownership (double certificate). A sense of wanting to have a subject that will eventually lead to land disputes. One of the problems is the emergence of multiple ownership certificate (overlapping). "Double Certificate" can lead to civil disputes between the parties, so to ensure legal certainty over the land it needs to be resolved through a judiciary. Based on the results of the study indicate that the occurrence of double certificates caused by several factors, namely the bad intention of the applicant for the certificate, an error from the Land Office, namely in terms of collecting and processing physical data and juridical data of the land, and the unavailability of a comprehensive land registration map. Double certificate occur because there are two certificates in one office issued officially by the Land Office.*

*This research uses normative juridical, data sources collected from library data and then the data collection techniques used are literature study. The formulation of the problem in this research skripsi is what are the factors that lead to the submission of dual certificates, and the legal protection that double certificate.*

*Legal protection for holders of land rights is as regulated in Government Regulation No.24 of 1997 and Article 38 paragraph (2) UUPA, Article 32 paragraph (2), Article 23 paragraph (2) and Article 19 paragraph (2) letter c, that the certificates of proof of right act as a strong means of proof. The two rights owners who are the object of the dispute do not receive legal protection if the revocation of the land certificate has been decided. Because the publication system used in Indonesia is a negative publication system that contains positive elements.*

*Settlement of land disputes can be resolved by deliberation by the parties or mediation and through justice. On the other hand there is a need for special procedural law provisions either through deliberation or mediation at Land Office and the court if dispute resolution occurs through litigation. The settlement of disputes through this court route s generally through several solutions, this is : 1. Lawsuit to the land office 2. Civil suit in court 3. State admnstrative court 4. Kasasi in the menchanism for resolving land disputes with multiple certificate outside the court route includes the use of legal remedies by mediaton.*

**Keywords: Settlement, Land Certificate, Double**

## **PENDAHULUAN**

Bumi dan sumber kekayaan didalamnya ialah karunia dari Allah SWT, fungsi yang pemanfaatannya memberikan kesejahteraan bagi setiap manusia. Tanah bagi bangsa Indonesia merupakan sumber penghidupan dan mata pencaharian. Tanah mempunyai nilai ekonomis dan nilai sosial, ekonomis karena menjadi hal yang

tidak dapat dikesampingkan. Dan nilai sosial karena meskipun tidak mutlak namun negara sangat menghargai hak milik atas tanah masyarakatnya dan dibutuhkan kepastian hukum di lindungi undang-undang.

Tanah bagi masyarakat sendiri dihargai/diapresiasi Pemerintah di Indonesia melalui kebijakan pertanahan

dengan dikeluarkannya UU No. 5 tahun 1960 mengenai UUPA. UUPA adalah undang-undang yang mengatur tentang dasar dan ketentuan penguasaan pemilikan sumber daya agrarianasional. UUPA adalah sumber utama lahirnya system pertanahn di Indonesia. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia dan lahirnya UUPA dapat mewujudkan fungsi bumi dan kekayaan alam sebagai cita-cita. Negara Indonesia sebagaimana tertuang dalam UUD 1945 paasal 33 ayat (3)<sup>1</sup>.

Pokok diberlakukannya yaitu untuk meletakkan dasar penyusunan hukum agraria nasional yang dapat menjadi alat pembawa keadilan dan kesejahteraan bagi negara dan rakyat dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Hak atas tanah memberikan perlindungan hukum tentang siapa pemilik, beban diatasnya, serta kepastian mengenai letak, batas dan luas. Hak atas tanah adalah hak menguasai tanah yang dapat diterima orang lain. Jenis dari hak atas tanah bermacam-macam contohnya, hak milik, hak pakai, hak guna bangunan. “setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” Hak milik merupakan hak yang terkuat terutama dalam mempertahankan tanah miliknya.

Ketentuan kepastian hukum hak atas tanah diatur dalam PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian objek hakatastanah salah satu indikasinya ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat dalam peta pendaftaran tanah sedangkan kepastian

subjek diindikasi melalui siapa nama pemilik/pemegang hak atas tanah yang tercantum pada aktaa pendaftaran tanah di kantor pertanahan.

Salinan buku pendaftaran tanah tersebut disebut juga dengan sertifikat tanah. Namun, kadangkala kepastian-kepastian hukum mengenai hak atas tanah diatas dalam prakteknya tidak sesuai dengan harapan dan kadang tidak terjamin. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997<sup>2</sup>.

Setelah sertifikat tanah diterbitkan, Kantor Pertanahan tidak menjamin pihak yang tercantum namanya tidak dapat gugat. Karena sistem yang dianut UUPA yaitu sistim pendaftaran negative bagi pihak lain nya yang merasapunya hak disertai dengan bukti bisa memberikan gugatan ke pengadilan. Jika bisa dibuktikan maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan. Permasalahan yang terjadi diatas akan penulis jabarkan pada bab setelahnya dan sudah didukung oleh data penelitian.

## **METODE PENELITIAN**

### **1. Tipe Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif Metode yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan yang berkaitan dengan permasalahan. Penelitian yuridis normatif digunakan karena dalam penelitian ini

---

<sup>1</sup>Fitri, Ria. 2020. *HukumAgraria Bidang Pertanahan*. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala

---

<sup>2</sup> Nae, 2013. *Entiman Fandri. Kepastian huukum terhadap hak Milik Atas tanah yang suudah bersertifikat*. Jurnal. Halaman 62.

akan berusaha menemukan sampai sejauh mana hukum positif berlaku, dimulai dengan menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian<sup>3</sup>.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian hukum ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif analisis dimana penelitian deskriptif analisis adalah penelitian yang diarahkan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan peneliti. Penelitian deskriptif analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan cara menggambarkan atau mendeskripsikan mekanisme proses penyelesaian sengketa sertifikat ganda dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah apabila terdapat penerbitan sertifikat ganda<sup>4</sup>.

## 3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses dimana peneliti mencari data dan informasi yang dibutuhkan guna menunjang penelitian yang akan digunakan. Kegiatan pengumpulan data sangatlah penting karena bertujuan mencari data dari berbagai sumber yang dianggap kompeten untuk menghasilkan penelitian yang dikehendaki. Untuk itu maka diperlukan penyusunan instrument pengumpulan data yang tepat dan sesuai

dengan teknik pengumpulan data yang digunakan.

## 4. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, yaitu upaya memahami sikap, pandangan, perasaan dan perilaku baik individu maupun kelompok. Dengan demikian, maka dengan menggunakan metode kualitatif dapat bertujuan untuk lebih mengerti atau memahami fenomena yang diteliti.

Mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dan penelitian lapangan, yaitu dengan menggabungkan antara peraturan dan buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah apabila terdapat sertifikat ganda. Informasi yang diperoleh secara sistematis di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, yang kemudian dapat dianalisis secara kualitatif sehingga mendapatkan pemecahannya dan selanjutnya disusun secara sistematis.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Alur Pendaftaran Sertifikat Guna Mengantisipasi Sertifikat Ganda

Langkah yang diperlukan untuk membuat sertifikat tanah agar tidak terjadi sertifikat ganda ialah :

1. Menyiapkan Dokumen, dengan melampirkan syarat-syarat dan disesuaikan dengan asal hak tanah, syarat-syaratnya mencakup :
  - a. Sertifikat asli hak guna bangunan (SHGB)
  - b. Fotokopi izin mendirikan bangunan (IMB)

---

<sup>3</sup> Arikunto, Suharsimi.2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta

<sup>4</sup> Riolita, Rizki. 2016. *Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang*. Jurnal. Universitas Negeri Semarang

- c. Identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK)
- d. SPPT PBB
- e. Surat pernyataan kepemilikan lahan

Apabila ingin membuat sertifikat tanah yang berasal dari warisan atau turun temurun yang mungkin belum disahkan maka perlu melampirkan :

- a. Akta jual beli tanah
- b. Fotokopi KTP dan KK
- c. Fotokopi girik yang dimiliki
- d. Dokumen dari kelurahan/desa, seperti surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah secara sporadik.

2. Mengunjungi Kantor Pertanahan  
Menyesuaikan lokasi Kantor Pertanahan sesuai dengan wilayah tanah berada, membeli formulir, mendapatkan map biru/kuning lalu membuat janji dengan petugas untuk mengukur tanah<sup>5</sup>.
3. Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik
  - 1) Mengurus di Kelurahan Setempat
  - 2) Mengurus di Kantor Pertanahan

Setelah mengurus dokumen di Kelurahan, maka langkah selanjutnya adalah melanjutkan ke Kantor Pertanahan dengan tahapan sebagai berikut :

- a) Mengajukan Permohonan Sertifikat
  - b) Pengukuran ke Lokasi
  - c) Pengesahan Surat Ukur
  - d) Penelitian oleh Petugas Panitia A
  - e) Pengumuman data yuridis di Kelurahan dan Kantor Pertanahan
  - f) Terbitnya SK Hak Atas Tanah
  - g) Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)
  - h) Pendaftaran SK Hak untuk diterbitkan sertifikat
  - i) Pengambilan Sertifikat
4. Besarnya Biaya Pengurusan Sertifikat  
Besarnya biaya tergantung pada lokasi dan luas tanahnya, semakin luas lokasi dan semakin strategis lokasinya, biaya akan semakin tinggi.

Pada alur pendaftaran sertifikat tanah diatas untuk mengantisipasi terjadinya sertifikat ganda tentu di prioritaskan dari pengukuran dan penelitian lokasi pada saat proses pengukuran agar tidak terjadi kesalahan letak dan batas tanah guna mengantisipasi terbitnya sertifikat ganda<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Pasal 1 huruf b, c dan d,Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak atas Tanah

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 29 sertifikat hak atas tanah.

## **B. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Bersertifikat Ganda.**

### **1. Melalui Jalur Pengadilan**

Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yaitu :

- a. Gugatan kepada Kantor Pertanahan
- b. Gugatan Perdata di Pengadilan
- c. Pengadilan Tata Usaha Negara
- d. Kasasi Di Mahkamah Agung RI dan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung RI

### **2. Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda melalui Kantor Pertanahan**

Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta badan-badan lain yang membebaninya.

Sertifikat hak atas tanah merupakan produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum, yakni Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemilikan tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka diketahui bahwa Kantor Pertanahan memiliki kewenangan secara sah untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, maka jika terjadi penyalahgunaan prosedur dan adanya kepemilikan sertifikat ganda, maka sebenarnya yang sangat bertanggungjawab adalah pihak Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan mengupayakan solusi penyelesaian

sengketa pertanahan khususnya kepemilikan sertifikat ganda berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban setiap pihak.

Langkah penyelesaian masalah yang mereka tempuh adalah musyawarah/mediasi. Mereka berwenang melakukan mediasi, negosiasi, dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak. Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyelesaikan sengketa tanah garapan, masalah ganti rugi, dan santunan tanah untuk pembangunan, masalah tanah kosong, dan masalah tanah ulayat. Pemerintah kabupaten/kota hanya sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.

### **3. Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)**

Dalam Pengadilan Tata Usaha Negara ini terdapat 2 (dua) macam upaya hukum, antara lain yakni Upaya Administrasi, yang terdiri dari banding administrasi dan keberatan, serta Gugatan sebagaimana telah disebutkan di atas. Dalam pasal 1 angka 9 pada Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 ditegaskan : “Keputusan Tata Usaha Negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final,

yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.” Penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda jika dilakukan dalam pengadilan tata usaha negara, maka diselesaikan dengan dua cara, yakni <sup>7</sup>:

1. Melalui upaya administrasi (Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986)
2. Melalui Gugatan
3. Proses pemeriksaan gugatan Sengketa Sertifikat Ganda di PTUN

### **C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda melalui Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri**

Adapun tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan sengketa di antara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 14 Tahun 1970 yang diubah menjadi UU Nomor 35 Tahun 1999 dan sekarang dalam UU Nomor 4 Tahun 2004, pasal 16-19 Pengadilan Perdata diatur dalam HIR dan UU Nomor 14 tahun 1970.

### **4. Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Melalui Kasasi dan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung**

Jadi, upaya penyelesaian kasus apabila mekanisme sebelumnya tidak dapat didapatkan kesepakatan maka pihak Mahkamah Agung berhak untuk mengadili di tingkat kasasi.

### **B. Di Luar Jalur Pengadilan/Mediasi**

Proses penyelesaian di luar pengadilan pada umumnya dapat

dilakukan melalui berbagai cara, antara lain : Negosiasi, Mediasi, Fasilitasi, Penilai independen, Konsiliasi, Arbitrase, dan Memanfaatkan lembaga adat. Secara terperinci hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut : Proses penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya sengketa kepemilikan sertifikat ganda di luar peradilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa. Ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK). Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi dalam hal ini adalah sengketa kepemilikan sertifikat ganda di luar peradilan yang pada umumnya dapat dilakukan melalui berbagai cara, yaitu melalui : Negosiasi, Mediasi, Proses Konsiliasi, dan Fasilitasi

### **1. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Ganda**

Munculnya sertifikat ganda dalam beberapa kasus timbul karena para pihak selaku pemilik hak atas tanah melakukan pengaduan dan keberatan sebagai pihak yang dirugikan munculnya sertifikat pada obyek yang sama dengan nomor yang sama tetapi pengeluaran tanggal yang berbeda tahun, sedangkan untuk surat ukur atau 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.

Terhadap beberapa kasus sertifikat ganda pada sertifikat Hak Milik terdapat juga kesalahan atau cacat administrasi

---

<sup>7</sup> Elza Syarief, Op.Cit, hlm 235

yang mengakibatkan cacat hukum pada sertifikat yang muncul dengan nama pemilik yang sama, obyek yang sama, dan luas yang sama, terlebih para pemilik hak atas tanah tidak pernah meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat baru ataupun memberi kuasa kepada orang lain. Hendaknya terlebih dahulu Kantor Pertanahan mengecek atau memeriksa secara rinci terhadap sertifikat yang dikeluarkannya untuk mengetahui penyebab kesalahan yang terjadi sehingga timbulnya sertifikat ganda, serta untuk mencari langkah apa saja yang harus diambil untuk meminimalisir kerugian dari para pemilik hak atas tanah terutama kepada pemilik sertifikat Hak Milik yang sesungguhnya.

Penyelesaian melalui Pengadilan, dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan. Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya<sup>8</sup>.

Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan/selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukumnya serta

penyelesaian ini diusahakan harus tuntas. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang menghasilkan keputusan vonnis yang bersifat membenarkan atau menyalahkan salah satu pihak yang berperkara.

Hal tersebut di atas terjadi karena pengadilan diberi kekuasaan untuk menetapkan siapa yang benar dan siapa salah. Pada sisi yang lain penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan pada kekuatan kultur berorientasi pada perdamaian dan keselarasan dalam kehidupan masyarakat.

Cara penyelesaian demikian tidak menimbulkan konsekuensi adanya pihak yang salah dan benar dan tetap menjaga hubungan baik antar pihak yang bersengketa. Aspek-aspek yang mempengaruhi pilihan tindakan dalam penyelesaian suatu sengketa yang berupa faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku, makna, dan tujuan, sebagaimana tersebut di muka pada dasarnya tidaklah berdiri sendiri. Ketiga aspek tersebut bagi tindakan seseorang mempunyai kaitan satu sama lain. Penggunaan suatu kelembagaan penyelesaian sengketa tertentu selain mempunyai tujuan tertentu yang diharapkan, juga sekaligus mempunyai makna tertentu atas tindakannya.

Di samping ada keterkaitan hubungan antara tujuan dan perhitungan untung rugi, ada juga keterkaitan hubungan antara pilihan tindakan yang diambil dengan konsekuensi yang akan terjadi. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan bukanlah suatu paksaan oleh karena undang-undang membolehkan pihak yang bersengketa menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dengan cara perdamaian atau mediasi.

---

<sup>8</sup> Nurjannah, Tika. 2016.

*Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*. Jurnal PPKn FIS UNM

Para pemegang hak yaitu para penggugat mendapatkan Perlindungan hukum sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlakusebagai alat pembuktian yang kuat. Pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertifikat tanah tersebut karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi tidak mutlak yang mengandung unsur positif.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **1. Kesimpulan**

Tahapan penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda yang dilakukan terdiri dari dua tahapan, yakni : tahapan penyelesaian dalam peradilan dan tahapan penyelesaian di luar peradilan. Di dalam peradilan yaitu dengan Gugatan perdata di Pengadilan, Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan ini pada umumnya melalui beberapa mekanisme penyelesaian, yakni :

1. Gugatan kepada Kantor Pertanahan
2. Gugatan Perdata di Pengadilan
3. Pengadilan Tata Usaha Negara
4. Kasasi di Mahkamah Agung dan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung.

Sedangkan mekanisme penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di luar jalur pengadilan antara lain dengan memanfaatkan upaya hukum dengan cara mediasi.

Perlindungan hukum pemegang sertipikat ganda.

a. Para pemegang hak yaitu

penggugat mendapatkan perlindungan hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat tanda bukti berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- b. Pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan karena menganut sistem publikasi pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif /tidak mutlak yang mengandung unsur positif.

### **2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan penelitian ini maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Apabila terjadi penerbitan sertifikat ganda hendaknya pejabat Kantor Pertanahan lebih meningkatkan pencegahan penerbitan sertipikat ganda melakukan pendaftaran tanah lebih teliti dan seksama pada saat menjadi faktor terbitnya sertifikat ganda
2. Dalam penyelesaian sengketa di luar peradilan, sangat disarankan agar selain pemerintah menyediakan tim khusus melalui Kantor Pertanahan untuk membantu tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat untuk dicatatkan di lembaga pertanahan nasional. Juga diharapkan agar dibentuk sebuah lembaga khusus untuk menangani sengketa pertanahan

melalui pengadilan khusus pertanahan.

3. Solusi untuk mencegah timbulnya sertifikat ganda dikemudian hari ialah masyarakat harus memperhatikan apa saja yang menjadi faktor terbitnya sertifikat ganda agar lebih mudah untuk diantisipasi. Masyarakat juga harus teliti dalam bertransaksi jual beli tanah, setelah melakukan transaksi jual beli tanah, diusahakan melakukan balik nama dengan mendaftarkan ke kantor pertanahan. Karena kelalaian dengan tidak mengurus balik nama akan memperbesar peluang seseorang mengklaim sertifikat tanah di kemudian hari, dan sebaiknya memberikan letak batas patok pada tanah yang dimiliki dengan baik.

### **Literatur**

- Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika
- Arikunto, Suharsimi.2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta
- Damara, Bahtiar Dwyk. 2015. *Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat sertifikat ganda*. Skripsi Universitas Negeri Semarang Elza Syarief
- Fitri, Ria. 2020. *Hukum Agraria Bidang Pertanahan*. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
- Mukti,Fajar dan Achmad, Yulianto. 2012. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar

### **Perundang-undangan**

- Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun

1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5079). Dalam Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.34.

*Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak atas Tanah*

### **Jurnal**

- Nae, 2013. Entiman Fandri. *Kepastian huukum terhadap hak Milik Atas tanah yang suudah bersertifikat*.
- Riolita, Rizki. 2016. *Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang*.
- Nurjannah, Tika. 2016. *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*. Jurnal PPKn FIS UNM
- Salim, Agus.2019. *Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan adanya Penerbitan Sertifikat Ganda*.